



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 października 2019 r.

Poz. 8782

UCHWAŁA NR XIII/136/2019 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII/428/2017 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach, Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska” uchwalonego uchwałą Nr V/40/2011 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 24 lutego 2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy, związany z funkcją terenu;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki lub innego elementu odniesienia;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem granicy działki;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa lokalnego i obowiązujące normy branżowe;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, numerowymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem P;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KD-G;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
 - okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem – 1,5 m,
 - taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – 1,3 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

- c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15,0 m;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, R i WS, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami P, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
 - b) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg,
 - c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej i urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych oraz dla potrzeb technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
 - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
 - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, obejmującą stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, będące terenowymi pozostałościami historycznego osadnictwa,
 - b) dla ochrony stanowisk archeologicznych w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej:
 - nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy głównej, zbiorczej i dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. c-e.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 i 144 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w niniejszej uchwale.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 8, o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) W zakresie komunikacji:

- a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- c) parametry drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) parametry drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KD-Z:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 4 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub na każdych 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach oraz obiektach usługowych innych niż wymienione wyżej,
- h) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) W zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;

5) W zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- c) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,05,
 - minimalny – 0,10,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 35° ,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m².

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,20,
- minimalny – 0,10,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
- e) geometria głównych połaci dachowych:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 30° ,
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
- f) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m².

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych;
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,05,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000 m².

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem P:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych,
 - d) urządzeń technologicznych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,05,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych i garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 10,0 m,
 - urządzeń technologicznych – nie więcej niż 15,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem R:

- 1) zachowuje się istniejące grunty rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem WS:

- 1) zachowuje się istniejące rowy melioracyjne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń wodnych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w wysokości:

- 1) dla terenów MN, MN/U, U, P – 30%;
- 2) dla terenów KD-G, KD-Z, KD-D, KDW– 5%;
- 3) dla terenów R, WS – 0%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Józef Czerniawski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/136/2019
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 26 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz rozstrzygnięć Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2018 r. do 13 kwietnia 2018 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 20 grudnia 2018 r., podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2019 r. do 26 marca 2019 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 9 kwietnia 2019 r., podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2019 r. do 8 sierpnia 2019 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 22 sierpnia 2019 r., Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 8, ark. 35, obręb Pobiedziska,
 - b) **treść uwagi:** zgłaszam protest dotyczący niezgodności wnioskowanej minimalnej powierzchni działek – opisanej jako 300 m², a proponowaną minimalną powierzchnią działek – opisaną jako 800 m². Założeniem inwestora jest budowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Stąd wnioskowana powierzchnia działek (300 m²). Minimalna powierzchnia działek określona w projekcie uchwały jako 800 m² jest zbyt duża do zrealizowania zamierzonej inwestycji,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** w projekcie planu miejscowego dokonano zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej na 400 m², zgodnie z ustaleniami studium.
2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 60, ark. 9, obręb Pobiedziska,
 - b) **treść uwagi:** w projekcie planu zagospodarowania nie uwzględniono autorskiego projektu zagospodarowania działki,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** zaproponowana koncepcja zagospodarowania działki nie uwzględnia konieczności obsługi komunikacyjnej działek położonych w sąsiedztwie.
3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - e) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 60, ark. 9, obręb Pobiedziska,
 - f) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na wydzielenie z mojej własności części gruntu pod budowę dróg wewnętrznych 1KDW oraz 2KDW,
 - g) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - h) **uzasadnienie:** planowane drogi wewnętrzne mają za zadanie zapewnienie dostępu do dróg publicznych dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej.

4. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 60, ark. 9, obręb Pobiedziska,
 - b) **treść uwagi:** wnioskuję o zmianę oznaczenia dróg 1KDW i 2KDW (drogi wewnętrzne) na drogi o statusie „droga publiczna” lub „droga gminna”,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na aktualny sposób zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, brak jest konieczności ustalania nowych dróg publicznych.
5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 60, ark. 9, obręb Pobiedziska,
 - b) **treść uwagi:** w projekcie planu zagospodarowania nie uwzględniono autorskiego projektu zagospodarowania działki,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** zaproponowana koncepcja zagospodarowania działki nie uwzględnia konieczności obsługi komunikacyjnej działek położonych w sąsiedztwie.
6. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 60, ark. 9, obręb Pobiedziska,
 - b) **treść uwagi:** nie akceptuję wydzielenia z mojej własności części gruntu pod budowę drogi wewnętrznej 1KDW,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** planowana droga wewnętrzna ma na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek położonych w sąsiedztwie.
7. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 60, ark. 9, obręb Pobiedziska,
 - b) **treść uwagi:** wnioskuję o zmianę oznaczenia drogi 1KDW /droga wewnętrzna/ na drogę o statusie „droga publiczna” lub „droga gminna”. Zmiana statusu drogi 1KDW /udział Miasta i Gminy Pobiedziska/ zmieni moje stanowisko w tej sprawie i projekt stanie się akceptowalny,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na aktualny sposób zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, brak jest konieczności ustalania nowych dróg publicznych.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/136/2019
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 26 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głównej, Fabrycznej i Skrytej w Pobiedziskach inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci elektroenergetycznej;
- 2) inwestycje z zakresu komunikacji – projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) inwestycje wymagające wykupu lub przejęcia od innych podmiotów – projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pobiedziska;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pobiedziska;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska