



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 12 lutego 2024 r.

Poz. 1724

### UCHWAŁA NR LXXXV/755/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 25 stycznia 2024 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biskupice, Gmina Pobiedziska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XLVI/403/2021 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biskupice, Gmina Pobiedziska, Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biskupice, Gmina Pobiedziska, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biskupice, Gmina Pobiedziska” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska – w skali 1:1000 – załączniki nr 1-2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 3;
- 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 – załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 5.

#### **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 łączący obie funkcje;

- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni większej niż 30% 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 frontu działki lub innego elementu odniesienia;
- 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 oraz akty prawa miejscowego;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, 2 do niniejszej uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;
- 3) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem UK;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,

- b) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
  - d) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się odsunięcie nowoprojektowanych części od obowiązującej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, 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 garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 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 realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w niniejszej uchwale.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania schronisk dla bezdomnych zwierząt, grzebowisk oraz spalarni zwłok oraz szczątków ludzkich i zwierzęcych;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

**§ 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, w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, obejmującej stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-30/180, AZP 51-30/160:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 zbiorczej, lokalnej 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, terenów górniczych, 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, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu:

- 1) obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” PLH300038;
- 2) Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 i 144.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów,
  - b) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m, tj. po 25,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnymi;
- 2) strefę ochronną terenu kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

**§ 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 dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    - drogi publiczne klasy zbiorczej dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych,

- przyległe drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) parametry dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) parametry drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
    - 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
    - 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w lokali gastronomicznych,
    - 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
    - 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub na każdym 10 zatrudnionych w budynkach 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

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

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:

- 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 mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,

- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
  - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wyłącznie jako przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $600 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu –  $18,0 \text{ m}$ ,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $600 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 8MN:

- 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 mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny –  $1,05$ ,
    - minimalny –  $0,00$ ,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy –  $35\%$ ,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –  $40\%$ ;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż  $9,0 \text{ m}$ ,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż  $5,5 \text{ m}$ ,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej  $0,6 \text{ m}$  nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy płaskie lub spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
  - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wyłącznie jako przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $800 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu –  $18,0 \text{ m}$ ,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $800 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 9MN, 10MN, 11MN:

- 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 mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny –  $1,05$ ,
    - minimalny –  $0,00$ ,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy –  $35\%$ ,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –  $40\%$ ;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż  $9,0 \text{ m}$ ,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż  $5,5 \text{ m}$ ,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej  $0,6 \text{ m}$  nad poziomem terenu,



## d) geometria głównych połączeń dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,

## e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,

## f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,

## g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

## 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 800 m<sup>2</sup>,

## b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 12MN:

## 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 mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

## 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,05,
- minimalny – 0,00,

## b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,

## c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

## 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

## a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,

## b) maksymalna liczba kondygnacji:

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

- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
  - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/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) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa lub blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
  - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wyłącznie jako przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/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) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) budynków mieszkalno-usługowych,
    - c) budynków usługowych,
    - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
  - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 1,20,
      - minimalny – 0,00,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku usługowego – dachy płaskie lub spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa lub blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
  - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 7MN/U, 8MN/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) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) budynków mieszkalno-usługowych,
    - c) budynków usługowych,
    - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa lub blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
  - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UK:

- 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 o funkcji kultu religijnego,

- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z funkcją kultu religijnego – plebania,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,45,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 15,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy spadziste dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
  - e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa lub blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP:

- 1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) urządzeń wodnych.

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3ZP, 4ZP, 5ZP:

- 1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zbiorników wodnych,

- b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazd i dojazdów,
- e) urządzeń wodnych.

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

- 1) zachowuje się istniejące grunty orne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 26. 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w wysokości 30%;

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
(-) Józef Czerniawski



### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU BISKUPICE, GMINA POBIEZDZISKA

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXXV/755/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEZDZISKA Z DNIA 25 STYCZNIA 2024 R.

**OZNACZENIA**

SYMBOLIZACJA STANOWISKA OBRĘBU IZOSTALENIA PLANU

- GRANICA OBRĘBU PROJEKTOWANEGO PLANU
- LINIE ASYMILACJI TERENÓW WARTOŚCIOWYCH
- LINIE KIERUNKOWYCH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE LINIE ZABUDOWY
- WSPRZYMAGACIE LINIE ZABUDOWY
- ARCHIWALIZACJA STREFA OCHRONY KONSERWATORYJNEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - JEZDNIOWEJ
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - KAMERALNEJ (ZABUDOWY WILKOWEJ)
- UK** TERENY ZABUDOWY WILKOWEJ (WILKOWE)
- ZP** TERENY ZIELONY (ZAGRODOWE)
- KD-Z** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY I (KLASY I)
- KD-L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY II (KLASY II)
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY III (KLASY III)
- KDW** TERENY DRÓG WARTOŚCIOWYCH
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
- STREFA OCHRONY TERENÓW KULTURALNYCH
- LINIE WYKAZANE (S)
- GRANICE OBRĘBÓW PLANÓW POLSOTNYCH (S) W CAŁOŚCI W OBRĘBIE
- GRANICE OBRĘBÓW PLANÓW POLSOTNYCH (S) W CAŁOŚCI W OBRĘBIE

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY POBIEZDZISKA Z OZNACZENIEM GRANIC OBRĘZU OBRĘTU PLANU SKALA 1:10 000



**LEGENDA**

KATEGORIE TERENÓW

- GŁÓWNA STREFA ZURBANIZOWANA
- GRANICA OBRĘZU OBRĘTU PLANU





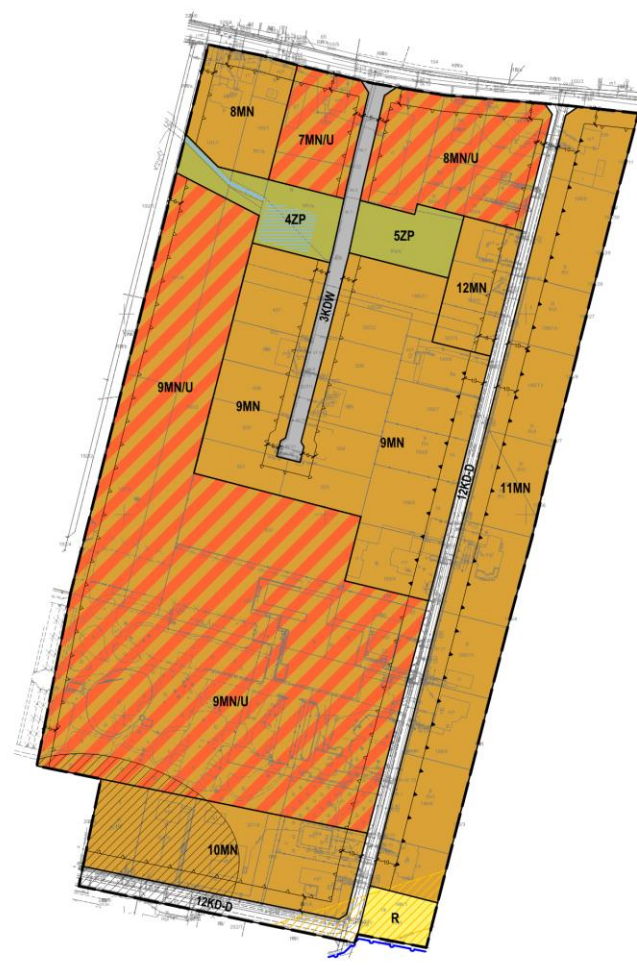
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBRĘBU BISKUPICE, GMINA POBIEZDZISKA**

ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXXXV/755/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEZDZISKA Z DNIA 25 STYCZNIA 2024 R.

**OZNACZENIA**

- OGRAŻENIA STANOWISKA OBRĘBU I OZNAKI USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBRĘBU PROJEKTOWANEGO PLANU
  - LINIE ROZDZIAŁOWE TERENÓW
  - LINIE ROZDZIAŁOWE WZGLĘDNE
  - OZNACZENIA LINII ZARZĄDOWYCH
  - WSPRZĄCZAJĄCE LINIE ZARZĄDOWYCH
  - ARCHIWALNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - MN TERENY ZARZĄDOWY WIEJSKIM (K. 1.1.1)
  - MN/U TERENY ZARZĄDOWY WIEJSKIM (K. 1.1.1) I KRAJOWYM (K. 1.1.2)
  - ZP TERENY ZIELENI (K. 1.1.3)
  - R TERENY REKREACYJNE
  - KD-D TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASYFIKACJI DRÓG
  - KDW TERENY DROG KRAJOWYCH
- OGRAŻENIA I CHARAKTERYSTYKA INFRASTRUKTURY**
- GRANICA OBRĘBU NATURALNA ILINE "OŚMIA STRONY" POKRZYWA
  - STREFA KONTROLI OBRAMA DROGOWYCH WYKONANEJ OBRAMA
  - LINIE WYKONANEJ
  - OZNACZENIA LINII ZARZĄDOWYCH W OBRAMIE
  - LINIE WYKONANEJ
- INNE OZNACZENIA**
- GRANICE OBRĘBU PLANU WYKONANEJ
  - GRANICE OBRĘBU PLANU WYKONANEJ

SKALA 1:1000



WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA I GMINY POBIEZDZISKA Z OZNACZENIEM GRANIC  
 OBRĘBU OBRĘTU PLANU  
 SKALA 1:10 000



- LEGENDA**
- KATEGORIE TERENÓW**
- GŁÓWNA STREFA ZURBANIZOWANA
  - GRANICA OBRĘBU OBRĘTU PLANU

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXXV/755/2024  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 25 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biskupice, Gmina Pobiedziska, wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biskupice, Gmina Pobiedziska**, wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 1 czerwca 2023 r. do 22 czerwca 2023 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 6 lipca 2023 r., drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2023 r. do 23 sierpnia 2023 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 6 września 2023 r., oraz trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2023 r. do 15 listopada 2023 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 29 listopada 2023 r., Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
  - b) **treść uwagi:** ograniczenie zakresu terenu 5ZP i rozszerzenie strefy 8MN/U na obszar tegoż ograniczenia. Zmiana pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu wzdłuż drogi wewnętrznej, zachowując jednocześnie „zielony bufor” od strony działek sąsiednich,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** teren zieleni urządzonej obejmuje obszar dawnego zbiornika wodnego.
  
2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 121/4, obręb Biskupice,
  - b) **treść uwagi:** proszę o usunięcie (lub częściowe usunięcie) drogi na działce 121/4 i naniesienie jej na działce 127/3; w chwili obecnej działki 127/1 oraz 127/3 są niezagospodarowane,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka położona jest poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
  
3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
  - b) **treść uwagi:** Plan obejmuje teren o którym zgłaszałem już swoją (i 30 mieszkańców) prośbę zainwestowania w trwałą nawierzchnię naszych „polnych dróg” na ul. Zbożowa – Pszeniczna - Jęczmienna. Kopię pisma skierowanego do posła B.W. złożyłem również do tutejszego Urzędu dnia 7.07.2023. Proszę aby na spotkaniu w dniu 9.09.23 w s. Sesyjnej z treścią w/wym. pisma zapoznać zebranych i aby potraktować tę naszą prośbę jako propozycję zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Idąc dalej należało by wówczas zmienić oznaczenie w/wym. ulic z symboli KD-D na KD-Z,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejącą klasyfikację dróg ustalono przeznaczenia terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
  - b) **treść uwagi:** ograniczenie zakresu terenu 5ZP i rozszerzenie strefy 8MN/U na obszar tegoż ograniczenia. Zmiana pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu wzdłuż drogi wewnętrznej, zachowując jednocześnie „zielony bufor” od strony działek sąsiednich. Zaproponowana zmiana idzie w kierunku poprawy sposobu funkcjonowania tego miejsca, pozwoli na powiększenie terenu świadczenia niezbędnych usług w centrum Biskupic, których nie jest zbyt wiele, a nadto zgodna jest z założeniami do opracowanego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pobiedziska,
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** ze względu na wcześniejszą lokalizację na przedmiotowym terenie zbiornika wodnego brak jest uzasadnienia dla dopuszczenia możliwości realizacji nowej zabudowy.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LXXXV/755/2024

Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 25 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Biskupice, Gmina Pobiedziska, 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Biskupice, Gmina Pobiedziska, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – budowy dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 3) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 4) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pobiedziska;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pobiedziska;
- 6) 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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXV/755/2024  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 25 stycznia 2024 r.  
Zalacznik5.gml

#### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Miejska Gminy Pobiedziska na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik postaci cyfrowej do uchwały**