



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 stycznia 2017 r.

Poz. 100

UCHWAŁA NR XXXVI/333/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 15 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część północną terenów położonych w obrębie Kołata, 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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część północną terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, zatwierdzonego Uchwałą nr V/40/2011 z dnia 24.02.2011 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 309,4 ha, położony w zachodniej części gminy Pobiedziska i obejmujący północną część obrębu Kołata, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część północną terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska”, opracowany w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej można zlokalizować zewnętrzną ścianę budynku lub określone w planie obiekty budowlane od linii rozgraniczającej terenu albo innego obiektu odniesienia;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,5 m od poziomu terenu;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji, określonych zgodnie z Polską Normą, w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym oraz liczbą porządkową.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikację dróg publicznych;
- 6) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) pas wolny od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”;
- 5) granicę strefy ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotniska Bednary.

3. Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji.

4. Część obszaru objętego planem położona na południe od granicy Parku Krajobrazowego znajduje się w granicach Otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 4) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) teren łąk, pastwisk i nieużytków, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;

- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT.

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

- 1) ustala się usytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się, z zachowaniem pkt 4 lit. a, lokalizację przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: a.schodów zewnętrznych, podjazdów, a.balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
- 3) ustala się zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) na terenach MN budynków gospodarczych lub garażowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) na terenach RM budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) ustala się zachowanie odległości obiektów budowlanych od:
 - a) zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2 m,
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach:
 - a) Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i jego otuliny w zakresie ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zachowanie istniejących rowów, stawów i oczek wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) dopuszczenie skanalizowania odcinków rowów, w tym w szczególności położonych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) zakaz zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

- 6) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zapewnienie dostępu do rowów i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających zmiany przeznaczenia lasów na terenach ZL lub gruntów rolnych klasy III na terenach R,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 12) dopuszczenie stosowania innych, niż wymienione w pkt 11, urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 13) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) na terenach RZ, R i RM nakaz:
 - a) gospodarowania nawozami naturalnymi, w tym zastosowania płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywania produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowania szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:
 - a) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach wyznaczonych archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiektów wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - Kołatka- park podworski, dz. nr 75/1,
 - Kołatka-budynek gospodarczy w d. zespole folwarcznym dz. nr 75/1,
 - Kołatka 3, budynek mieszkalny, dz. nr 84/1, 88/1,
 - Kołatka 4, budynek mieszkalny, dz. nr 85/1, 86/2,
 - Kołata, stajnia, dz. nr 33/3,
 - Kołata 11, budynek mieszkalny dz. nr 35/4,
 - c) ekspozycji historycznego układu zabudowy i zabytkowych budynków;
- 2) dla obszarów położonych w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej ustala się:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się:
- a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,
 - b) przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,
 - c) zachowanie historycznego układu kompozycji elewacji,
 - d) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania blachodachówki lub blachy,
 - e) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp. budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,
 - f) zakaz umieszczania na budynku kasetonów semaforowych oraz reklam,
 - g) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych na elewacji oraz szyldów w obrębie witryn;
 - h) zachowanie elementów starodrzewia oraz odtworzenie dawnego układu kompozycyjnego parku,
 - i) nakaz uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków dla prac prowadzonych przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji, dla której ustala się:
- a) zachowanie historycznej struktury przestrzennej wraz z zabytkową zabudową,
 - b) zachowanie proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy, nawiązujących charakterem, skalą i rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi, w tym stosowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania, zgodnie z § 9,
 - c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - d) preferowane rozwiązanie dachów jako strome, dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną lub betonową lub innym pokryciem naturalnym,
 - e) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
 - f) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, wzbogacone zielenią,
 - g) zakaz lokalizacji:
 - ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytków, w tym obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni (urządzeń przemysłowych, dużych ferm zwierzęcych, wież telefonii komórkowej, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych, które wpływają deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury),
 - zabudowy szeregowej oraz blokowej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN i 3MN obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,

- b) budynków wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy bliźniaczej wyłącznie na terenie 3MN na działkach nr 41/2, 41/3, 41/4, 41/5,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku gospodarczego lub garażu na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych i basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - h) wydzielonych geodezyjnie dojeżdż i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 30%,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego do 60,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,9;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 4MN obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku gospodarczego lub garażu na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych i basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m²,
 - f) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - h) wydzielonych geodezyjnie dojeżdż i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 20%,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu do 60,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,6;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 12) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz rybackich, oznaczonych symbolami: 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,

- b) budynków gospodarczych, garaży,
 - c) wyłącznie budynków wolnostojących,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków i budowli inwentarskich, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 10 lit. b ,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług agroturystycznych,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - g) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - h) wiat,
 - i) sztyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
 - c) wiat – do 6,0 m,
 - d) budowli – do 10,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 30%,
 - b) budynku mieszkalnego do 300,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,6;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m²;
- 11) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz rybackich, oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 14RM obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,

- b) budynków gospodarczych, – garaży,
 - c) wyłącznie budynków wolnostojących, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy bliźniaczej,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 10 lit. b,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług agroturystycznych,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - g) stawów o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - h) wiat,
 - i) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach naturalnych ceglastej czerwieni, brązu albo szarości,
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
 - c) wiat – do 6,0 m,
 - d) budowli – do 10,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 35%,
 - b) budynku mieszkalnego do 300,0 m²,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną - 0,1,
 - b) maksymalną - 0,75;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

5. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym oraz rybackim, oznaczonym symbolem 13RM obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budowli rolniczych w powiązaniu z zagospodarowaniem terenu 10RM :
 - płyt obornikowych,
 - silosów o wysokości do 2,0 m,
 - tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - b) stawów o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) ogranicza się wysokość budowli – do 5,0 m;
- 4) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 5) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości.

6. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli rolniczych:
 - płyt obornikowych,
 - silosów o wysokości do 2,0 m,
 - tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż rowów i dróg,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10 lit. a;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt. 2.

7. Dla terenów lasów i zalesień, oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10 lit. a,

3) zakaz lokalizacji budynków i budowli niewymienionych w pkt. 2.

8. Dla terenów łąk, pastwisk i nieużytków, oznaczonych symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) ustala się zachowanie:

- a) naturalnej zieleni: łąk, pastwisk,
- b) rowów melioracyjnych, z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
- b) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 0,5 ha i głębokości do 3,0 m,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym oraz zalesienie gruntów;

3) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych niewymienionych w pkt. 1 i 2.

9. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) zachowanie rowów otwartych i zbiorników wodnych;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejących rowów otwartych oraz prace związane z konserwacją i regulacją,
- b) lokalizację przepustu, kładki, mostu,
- c) lokalizację urządzeń wodnych,
- d) odcinkowe skanalizowanie rowów,
- e) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, wyłącznie w formie przejścia poprzecznego.

10. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, i 3ZP obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- b) budowli i obiektów małej architektury, służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku,
- c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- d) placów zabaw,
- e) stawów lub zbiorników wodnych,
- f) miejsc postojowych,
- g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;

4) ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 5,0 m;

5) zakazuje się lokalizacji budynków;

6) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 5.

11. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Z, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) nakazuje się lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności chodników, ścieżki rowerowej, rowów,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 4) ustala się szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem – od 6,2 do 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

12. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolach 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu KD-L, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) nakazuje się lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności chodników, ścieżek rowerowych, rowów,
 - b) miejsc parkingowych, w szczególności na terenie 1KD-D,
 - c) zieleni przydrożnej,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

13. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, rowów,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) zieleni przydrożnej,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu.

14. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustala się:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie elektroenergetyki, wodociągów lub kanalizacji, t. j. przepompownie ścieków, oczyszczalnie ścieków, separatory, zbiorniki retencyjne, stacje transformatorowe i podobne;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°.

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla działek budowlanych w § 9 z zastrzeżeniem pkt. 4.

- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem MN i RM - nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od szczegółowych parametrów działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych położonych na:
 - a) zakończeniu drogi w rejonie placu do zawracania pojazdów,
 - b) załamaniu pasa drogowego – wyłącznie w zakresie szerokości frontu działki budowlanej.
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 50° - 130°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji i zabezpieczenia inwestycji w taki sposób, aby ich oddziaływanie nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz spełniało wymogi niniejszego planu;
- 2) w granicach strefy ograniczenia wysokości wokół lotniska Bednary ustala się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do 45 m n. p. t., które dotyczy obiektów naturalnych, budynków i budowli, oraz wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także anten, reklam oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a w wypadku dróg – ich skrajni;
- 3) nakaz zgłoszenia i oznakowania lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar kolizji, w tym lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) położenie obszaru objętego planem w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Murowana Goślina – Kłęcko nr 10/2007/p z 3.08.2007 r., ważnej do 3.08.2016 r.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację dróg publicznych na terenach: KD-Z, KD-L i KD-D;
- 2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - a) KD-Z - klasę zbiorczą,
 - b) KD-L – klasę lokalną,
 - c) KD-D – klasę dojazdową;
- 3) powiązanie dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym poza planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne; dla działek oddzielonych od drogi rowem ustala się budowę przepustu;
- 5) z zastrzeżeniem pkt. 6 nakaz lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny, oraz dodatkowe 2 miejsca parkingowe w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu,
 - b) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 10 łóżek w usługach agroturystycznych,
 - e) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. b - d,

- f) 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m² urządzonego terenu ZP;
- 6) w zakresie miejsc parkingowych:
- a) lokalizację miejsc parkingowych na terenach:
 - MN i RM - na działce budowlanej, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - ZP - na działce budowlanej na powierzchni terenu, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych w przyległych pasach drogowych z wyłączeniem KD-Z,
 - b) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - c) wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i pojazdami rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
 - 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych.
2. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
- 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się lokalizację przepompowni ścieków na terenie IT oraz dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenach MN, RM, R, ZP, KD-L, KD-D i KD-W;
 - 3) dla przepompowni ścieków:
 - a) nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - d) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
 - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację:
 - a) zbiorników bezodpływowych,
 - b) przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach: 1RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM.
4. W zakresie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na poszczególnych działkach budowlanych i terenach, bez naruszenia interesu osób trzecich;
 - 2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-Z, KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KD-W ustala się:

- a) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) dopuszczenie zastosowania rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizacji studni chłonnych,
- c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy, w szczególności:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) sieci elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4 kV;
- 2) zachowanie pasa technologicznego o szerokości 20 m na każdą stronę od osi linii o której mowa w pkt 1 lit. a, w którym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień,
 - b) zawiera się ponadnormatywne oddziaływania linii elektroenergetycznej;
- 3) do czasu skablowania linii zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 2 i 3 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
- 6) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej wyłącznie w wykonaniu podziemnym, kablowym na terenach zabudowanych;
- 7) dopuszczenie skablowanie napowietrznych odcinków linii napowietrznych 15kV;
- 8) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących na terenach MN, RM, R, ZP, KD-L, KD-D i KDW;
- 9) dla usytuowania stacji transformatorowych:
 - a) nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o wymiarach nie mniejszych niż 3,0 m x 3,0 m dla stacji słupowej lub 5,0 m x 6,0 m dla stacji małogabarytowej,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,
 - d) wysokość stacji kontenerowej - nie większą niż 3,6 m, a stacji słupowej - nie większą niż 10,0 m,
 - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
- 2) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) na terenach MN dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) na pozostałych terenach dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 15. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów MN, RM - 30%,
- 2) dla terenów RZ, ZP, ZL, WS, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, IT – 5%,
- 3) dla terenów R – 0%.

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

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Renata Jończyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/333/2016
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 15 grudnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/333/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
z dnia 15 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część północną terenów położonych
w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część północną terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 20 lipca do 12 sierpnia 2016 r.:

1. Uwaga wniesiona przez: K.P.

Treść uwag:

- 1) W §9. 4. pkt 3 dz. nr 15, 149 i 39 oznaczone na załączniku graficznym jako 10RM i 12RM zapisano zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, proszę o przewidzenie możliwości zabudowy budynkami przeznaczonymi do produkcji rolnej oraz chowu i hodowli zwierząt mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - na działaniach tych odbywa się produkcja rolna chów i hodowla zwierząt do 100 DJP. Planuję kontynuację produkcji rolnej a jej rozwój ograniczę do 100 DJP.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

- 2) Proszę o zlikwidowanie funkcji 1MN i 2MN, gdyż leżą one w odległości poniżej 100 m od mojego gospodarstwa a to ogranicza moją produkcję rolną do 40DJP.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1) W obrębie miejscowości nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych budynków rolniczych zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec uwzględnienia innych uwag do planu takie inwestycje nie będą dopuszczone również poza zwarta zabudową wsi, w obszarze opracowania planu.

Ad. 2) Na terenach 1MN i 2MN istnieją budynki mieszkalne, zatem zapisy planu miejscowego uwzględniają istniejący stan zagospodarowania.

2. Uwaga wniesiona przez I. i K. P.

Treść uwagi:

Prosimy o zmianę przeznaczenia ziemi oznaczonej działką nr 33/15 (dawniej 33/6) o powierzchni 1,497 ha z ziemi rolnej na działkę budowlaną. Jednocześnie prosimy, by powstałe działki tak jak w planie miały powierzchnię do 2000 m². Działka ma dostęp do drogi publicznej, wody i prądu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wnioskowana zmiana przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, a na podstawie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z ustaleniami studium.

3. Uwaga wniesiona przez S. i T. R.

Treść uwagi:

Prosimy o zmianę przeznaczenia ziemi oznaczonej działkami nr 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/12, 33/13, 33/14 z ziemi rolnej na działki budowlane. Ww. działki obecnie mają powierzchnię ok. 3000 m². Jednocześnie prosimy, by powstałe działki tak jak w planie miały powierzchnię 2000 m². Działki mają dostęp do drogi publicznej, wody i prądu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wnioskowana zmiana przeznaczenia działek rolnych pod zabudowę jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, a na podstawie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z ustaleniami studium.

4. Uwaga wniesiona przez B.K. i P.K.

Treść uwagi:

Prosimy o zmianę przeznaczenia ziemi oznaczonej działką nr 33/16 o powierzchni 2,0001 ha z ziemi rolnej na działkę budowlaną. Jednocześnie prosimy, by powstałe działki tak jak w planie miały powierzchnię do 2000 m². Działka ma dostęp do drogi publicznej, wody i prądu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wnioskowana zmiana przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, a na podstawie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z ustaleniami studium.

5. Uwaga wniesiona przez J.B.

Treść uwagi:

Nieruchomość na obszarze 11RM została oznaczona jako objęta gminną ewidencją zabytków - proszę o wyjaśnienie sytuacji, ponieważ jako współwłaściciel nie posiadam informacji na temat wpisania nieruchomości do takiego rejestru.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W treści pkt 2 nie sformułowano uwagi. Budynek pod adresem Kołata 11 jest oznaczony jako zabytek w Gminnej Ewidencji Zabytków. W Programie opieki nad zabytkami (zał. do uchwały nr XVI/167/2012 z 26.01.2012 r.) został ujęty pod poz. 296.

6. Uwaga wniesiona przez A.B.

Treść uwagi:

Umożliwienie prowadzenia usług i działalności gospodarczej nieuciążliwych w obrębie całego obszaru 9RM, 11RM, również w budynkach niemieszkalnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie przewiduje się zwiększenia udziału usług na terenie wsi poza zakres wskazanym w uchwale, tj. lokale usługowe wyodrębnione w budynkach mieszkalnych zgodnie z prawem budowlanym – tj. o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku.

7. Uwaga wniesiona przez K.P.

Treść uwagi:

1) W §9.4. pkt 3 dz. nr 15, 149 i 39 oznaczone na załączniku graficznym jako 10RM i 12RM zapisano zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, proszę o przewidzenie możliwości zabudowy budynkami przeznaczonymi do produkcji rolnej oraz chowu i hodowli zwierząt mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko-na działaniach tych odbywa się produkcja rolna chów i hodowla zwierząt do 100 DJP. Planuję kontynuację produkcji rolnej a jej rozwój ograniczę do 100 DJP

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

2) Proszę o zlikwidowanie funkcji 1MN i 2MN, gdyż leżą one w odległości poniżej 100 m od mojego gospodarstwa a to ogranicza moją produkcję rolną do 40DJP.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

3) W strefie 100 m od mojego gospodarstwa nigdy nie było zabudowy mieszkalnej a budynki mieszkalne zrealizowane wcześniej uzyskiwały zgody jako zabudowa zagrodowa. Proszę o pozostawienie tej formy zabudowy. Zabudowa zagrodowa nie ogranicza produkcji rolnej do 40DJP. Proszę o wprowadzenie zmian w mpzp co umożliwi bezkonfliktowe funkcjonowanie mojego gospodarstwa i zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1) W obrębie miejscowości nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych budynków rolniczych zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec uwzględnienia innych uwag do planu takie inwestycje nie będą dopuszczone również poza zwartą zabudową wsi w obszarze opracowania planu.

Ad. 2) Na terenach 1MN i 2MN istnieją budynki mieszkalne, zatem zapisy planu miejscowego uwzględniają istniejący stan zagospodarowania.

Ad. 3) Nie przewiduje się wprowadzenia zmian, o których mowa w pkt 1 i 2.

8. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Puszcza Zielonka 2014

Treść uwagi:

W tekście projektu planu brak precyzyjnego określenia pojęcia zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Definicja „zabudowy zagrodowej” została sformułowana w §3 pkt 3 Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z §137 Zasad Techniki Prawodawczej, stanowiących załącznik nr 1 do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. uchwała nie może powtarzać lub modyfikować innych przepisów (ustaw, umów międzynarodowych i rozporządzeń).

§ 2. Podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część północną terenów położonych w obrębie Kołata, gmina Pobiedziska, w terminie od 29 września do 21 października 2016 r. nie wniesiono uwag.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXVI/333/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
z dnia 15 grudnia 2016 r

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym część północną terenów położonych w obrębie Kołata, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pobiedziska oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,

- b) dotacji z budżetu państwa
 - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,
 - f) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska