



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 lipca 2025 r.

Poz. 5727

UCHWAŁA NR XXI/189/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 ze zm.) oraz Uchwałą Nr LXXV/635/2023 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk, Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska – część I” uchwalonego Uchwałą Nr V/48/2024 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 27 czerwca 2024 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku i wiaty oraz urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

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

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P;
- 2) teren gazownictwa oznaczony symbolem 1IG;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 4) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 1ZN, 2ZN;
- 5) teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG;
- 6) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
- 7) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 8) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR;
- 10) teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 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) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15,0 m;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych z odzyskiem, unieszkodliwianiem, składowaniem, przetwarzaniem lub przechowywaniem odpadów, w tym spalarni odpadów,
- 2) zakaz lokalizowania schronisk dla zwierząt, grzebowisk oraz spalarni zwłok i szczątków ludzkich i zwierzęcych, a także instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych lub ich części;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

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

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

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego – archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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 w zasięgu 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 scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym 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.

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

- 1) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia, w których obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych:
 - DN150 – odg. Gniezno (ciśnienie nominalne 5,5 MPa, rok budowy 1975) o maksymalnej szerokości 30,0 m, tj. po 15,0 m od osi gazociągów w obie strony,
 - DN80 – odg. Pobiedziska (ciśnienie nominalne 5,5 MPa, rok budowy 1977) o maksymalnej szerokości 50,0 m, tj. po 25,0 m od osi gazociągów w obie strony;
- 2) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7;
- 3) zakaz lokalizacji usług, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych w strefie ochronnej elektrowni słonecznej oznaczonej na rysunku planu.

§ 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 zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - c) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDG:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry terenów dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) parametry terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) parametry terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:
 - 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,
 - g) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 4 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub na każdych 10 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach oraz budynkach usługowych innych niż wymienione wyżej,
 - i) 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) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 1U-P, 5U-P, 6U-P, 8U-P:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych,
 - e) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

- f) magazynów energii,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 30,0 m,
 - budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych – nie więcej niż 40,0 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2U-P:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych,
 - e) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - f) magazynów energii,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 15,0 m,
 - budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 70,0 m,
 - budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych – nie więcej niż 70,0 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3U-P:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych,
 - e) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - f) magazynów energii,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,40,
 - minimalna – 0,00,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 15,0 m,
 - budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 70,0 m,
 - budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych – nie więcej niż 40,0 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 4U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych,
 - e) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - f) magazynów energii,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 15,0 m,

- budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 70,0 m,
 - budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych – nie więcej niż 40,0 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m,
- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 7U-P:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych,
 - e) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - f) magazynów energii,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 15,0 m,
 - budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 70,0 m,
 - budowli, urządzeń technologicznych i instalacji przemysłowych – nie więcej niż 40,0 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;

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

- a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², 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 terenie oznaczonym symbolem IIG:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,40,
 - minimalna – 0,00,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 5,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ścieżek pieszych i rowerowych,
- d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- e) urządzeń wodnych;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1KOP:

1) ustala się lokalizację parkingów,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) wiat,
- b) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,15,
- minimalna – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

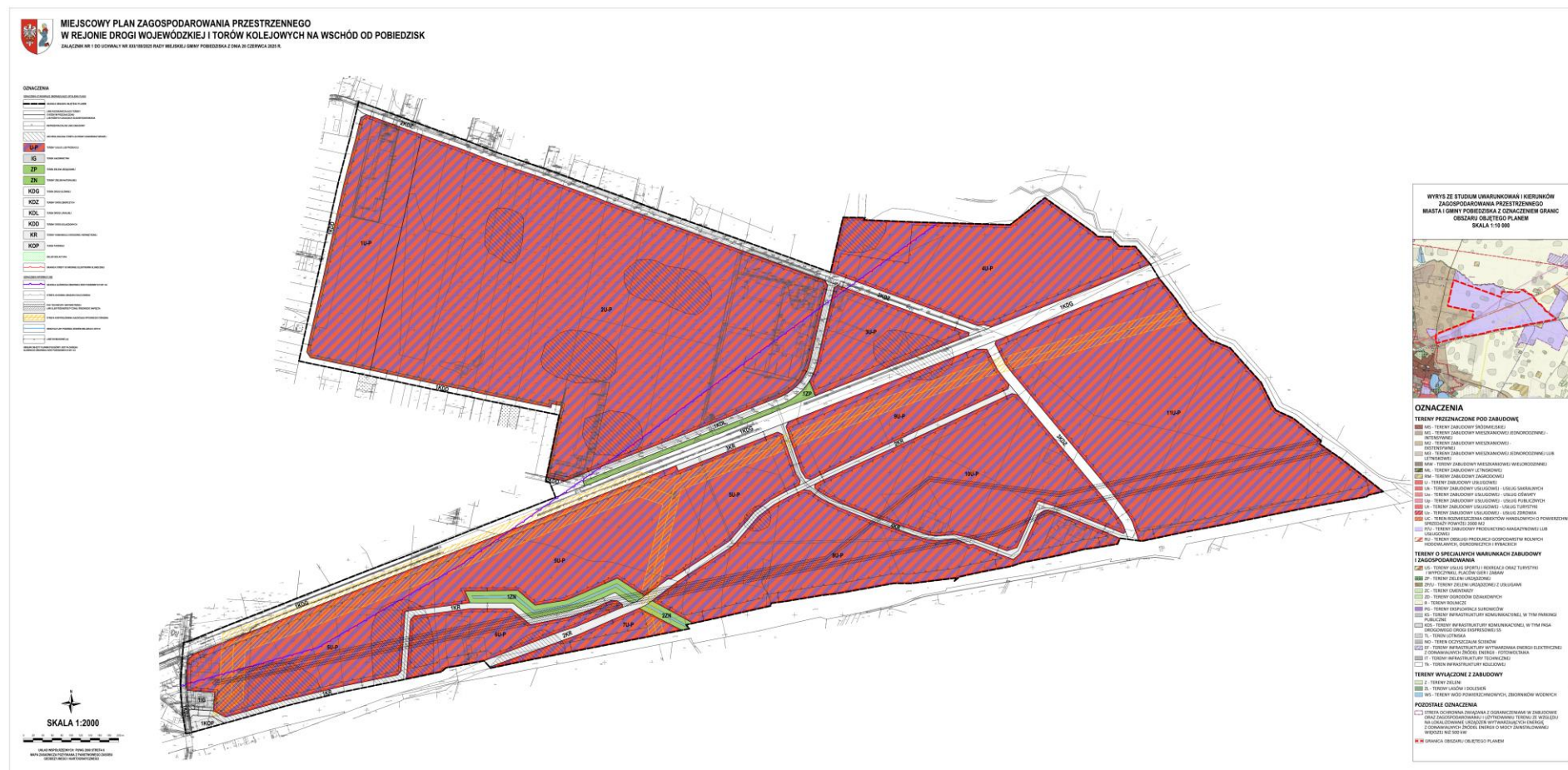
§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wysokości:

- 1) dla terenów U-P – 30%;
- 2) dla terenów IG, ZP, ZN, KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KOP – 5%.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Józef Czerniawski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXI/189/2025
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 26 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 ze zm.) oraz rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2025 r. do 29 maja 2025 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 13 czerwca 2025 r., Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę prawną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren położony poza granicami obszaru objętego planem,
- b) **treść uwagi:** w związku z faktem, że część południowej granicy projektu planu stanowi jednocześnie granicę terenu zamkniętego – wnosimy o wprowadzenie do rysunku planu oznaczenia „granica terenów zamkniętych” – zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działki stanowiące teren zamknięty zostały ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny zamknięte, a tym samym brak jest podstaw prawnych dla wprowadzania ustaleń dotyczących terenów położonych poza granicami obszaru objętego planem.

2. Uwaga złożona przez: osobę prawną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o uzupełnienie treści § 12 poprzez dodanie kolejnego punktu zgodnie z poniższym: „4) strefę ochronną terenu kolejowego, w której obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego”,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z zasadami techniki prawodawczej akty prawa miejscowego nie mogą powielać przepisów uregulowanych w ustawach i rozporządzeniach, a plan miejscowy nie może także zawierać regulacji o charakterze informacyjnym, stąd zachowano zapisy dotyczące „strefy ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego”.

3. Uwaga złożona przez: osobę prawną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren położony poza granicami obszaru objętego planem,

b) **treść uwagi:** wnosimy o uzupełnienie treści § 13 pkt 4) poprzez dodanie zdania: „6) 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, przy czym wyklucza się możliwość budowy nowych systemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z obszarów sąsiednich na obszar kolejowy znajdujący się poza granicami planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.”,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** obszar kolejowy położony jest poza granicami obszaru planu miejscowego, a tym samym brak jest podstaw prawnych dla wprowadzania ustaleń dotyczących terenów położonych poza granicami obszaru objętego planem.

4. Uwaga złożona przez: osobę prawną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** wnosimy o uzupełnienie treści § 15, 18 i 19 poprzez dodanie kolejnego punktu do tych paragrafów zgodnie z poniższym: „8) ustala się w przypadku lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w sąsiedztwie linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu, położenie paneli fotowoltaicznych w taki sposób aby nie stwarzać ryzyka oślepienia maszynistów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne lub inne rozwiązania eliminujących negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego”,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** biorąc pod uwagę, że plan miejscowy musi zawierać jednoznaczne ustalenia niebudzące wątpliwości interpretacyjnych, brak jest podstaw dla wprowadzania regulacji o charakterze nieweryfikowalnym. Sposób posadowienia urządzeń fotowoltaicznych i stosowanych materiałów powinien zostać określony na etapie decyzji środowiskowej i dalej w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXI/189/2025
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 26 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi wojewódzkiej i torów kolejowych na wschód od Pobiedzisk inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – rozbudowy drogi lokalnej i dróg dojazdowych;
- 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 stanowić 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”.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXI/189/2025
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę