



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 kwietnia 2026 r.

Poz. 2931

UCHWAŁA NR XXXI/280/2026 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 5 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w obrębie Polska Wieś – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1156 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także 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 2024 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr VI/55/2024 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w obrębie Polska Wieś, Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w obrębie Polska Wieś – etap I, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem”, zatytułowana „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w obrębie Polska Wieś – etap I” w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;

- 5) sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku symbolami: 1U-P, 2U-P;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KR.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie:

- 1) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych;
- 2) lokalizacji kondygnacji podziemnych, dojazdów, dojść, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę otuliny Parku Krajobrazowego Promno, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej oraz z uwzględnieniem zapisów pkt 8;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolem U-P;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - b) przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym spalarni odpadów,
 - c) krematoriów,
 - d) schronisk dla bezdomnych zwierząt,
 - e) instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych lub ich części,
 - f) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - g) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - h) elektrowni wiatrowych,
 - i) biogazowni;
- 10) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 11) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu melioracji oraz lokalizacji urządzeń do retencjonowania wody.

§ 6. Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

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

- 1) ochronę konserwatorską obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) AZP 51-31/124,
 - b) AZP 51-31/126;
- 2) dla obszarów stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

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

§ 9. 1. Na terenach usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i instalacji przemysłowych,
 - b) budynków socjalno-administracyjnych i portierni,
 - c) parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych;
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 150 kW;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,005 do 2,8;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym na rysunku symbolem KR ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa obowiązują ustalenia § 5 pkt 2, 3 i 4.

§ 12. Plan nie podejmuje ustaleń w zakresie:

- 1) terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności:
 - a) gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;
- 2) w granicach strefy wskazanej w pkt 1 lit. a zakaz lokalizacji budynków i urządzeń fotowoltaicznych, urzędowania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, które może zagrozić trwałości sieci gazowej w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 lit. b zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej,
 - b) 1 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjno-magazynowej.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków komunalnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii geotermalnej, energii elektrycznej, a także dopuszczonych w planie instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących, wbudowanych oraz stacji słupowych.

§ 16. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

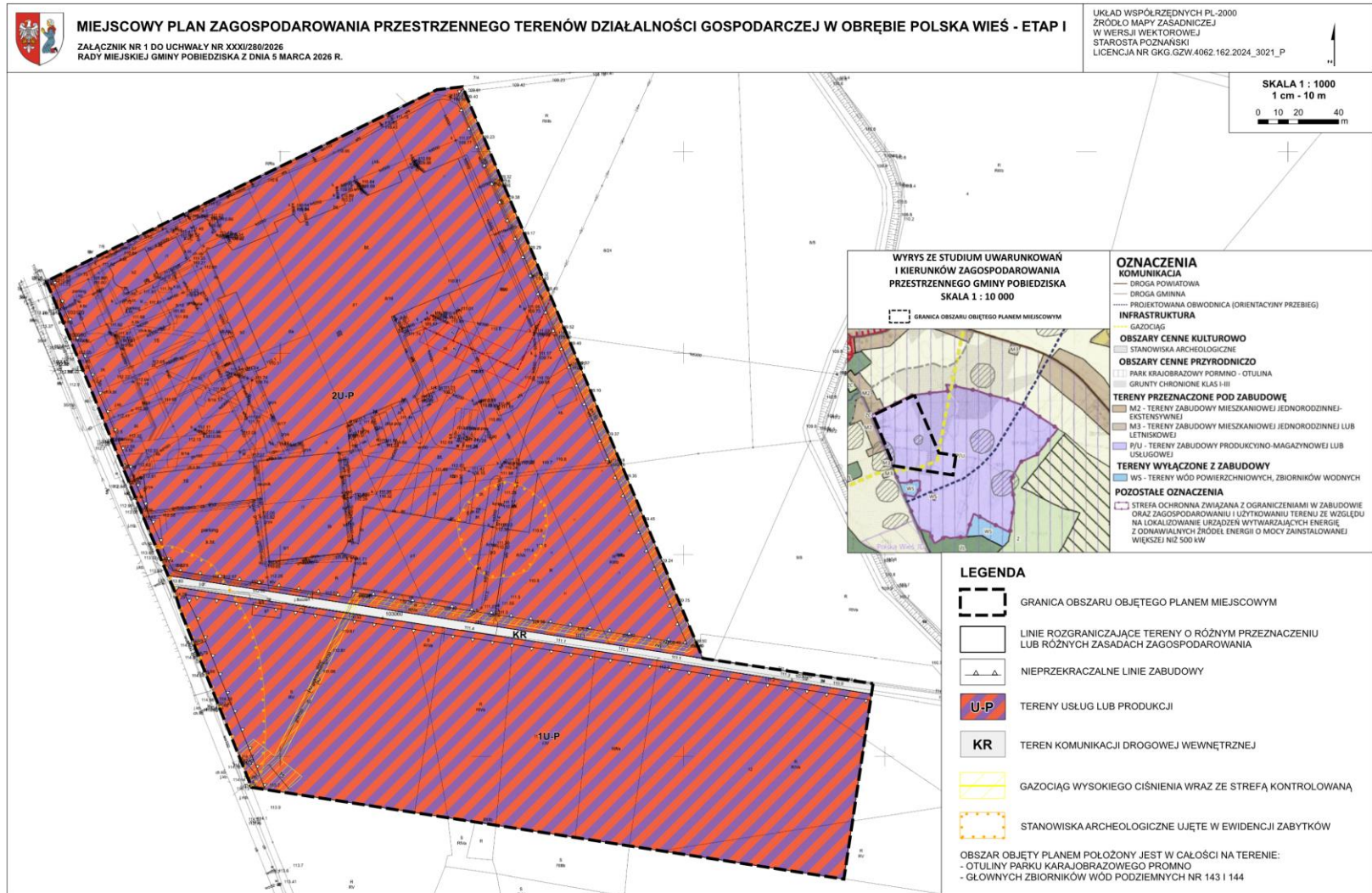
§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów U-P: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0%.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
(-) Józef Czerniawski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/280/2026
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 5 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej, 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 oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXI/280/2026
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 5 marca 2026 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik postaci cyfrowej do uchwały