UCHWAŁA NR XVIII/158/2025
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, będącego szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska, będącego załącznikiem do wniosku z dnia 3 kwietnia 2025 r.

§ 2.

1. Granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 określono w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska.

2. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Dopuszcza się uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w częściach dla wybranych terenów.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Pobiedziska

Józef Czerniawski

Signed by /
Podpisano przez:

Józef Hilary
Czerniawski

Date / Data: 2025-
04-25 14:02

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/158/2025
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

UCHWAŁA Nr …….
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISK
z dnia …… r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska

Na podstawie art. 37ea oraz art. 37ec oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), 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) oraz w związku z Uchwałą Nr …… Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia …… r., Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska, zwany dalej „planem", stwierdzając, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska.

2. Plan obejmuje pięć odrębnych obszarów w obrębie geodezyjnym Kowalskie, w gminie Pobiedziska, których granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu" w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2;
3) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji – załącznik nr 3;
4) 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 – załącznik nr 4;
5) dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego – załącznik nr 5.

4. Do niniejszej uchwały dołącza się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

5. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
   a) granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) obszar z ograniczeniem użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
   e) obszar z ograniczeniem użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
   f) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych

symbolami cyfrowo-literowymi: od 1MNW do 6MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącego, 1UK-ZP – teren zabudowy usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej oraz 1KDZ – teren drogi zbiorczej;

2) charakter informacyjny mają dodatkowe oznaczenia, w tym linie wymiarowe, granica administracyjna gminy Pobiedziska, granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno", granica otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, granica korytarza ekologicznego Dolina Warty, linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy na działce lub terenie;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta dotyczy także podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
7) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW;
2) teren zabudowy usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK-ZP;
3) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

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

1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;

3) dopuszczenie, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych;
4) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
5) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
6) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
8) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4) w zakresie ochrony przed hałasem:
   a) tereny MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w zakresie ochrony przed hałasem, teren UK-ZP kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   c) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
5) zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i 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 mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia,
   b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszary przestrzeni publicznej obejmują teren zabudowy usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK-ZP;
2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa

w §14.

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w granicach obszarów objętych planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- otulina Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z rysunkiem planu,
- korytarz ekologiczny Dolina Warty,
- udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno", o średniej głębokości – 120 m p.p.t.;

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:
1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 1200 m2;
2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 15,0 m;
3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° – 120°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
1) wyznacza się strefę ochronną istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu skablowania, rozbiórki lub przebudowy linii;
2) wyznacza się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 40,0 m, po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu skablowania, rozbiórki lub przebudowy linii;
3) w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznej ustala się:
   a) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
   b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
2) parametry drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
b) 2 miejsca postojowe na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
c) 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej w budynku świetlicy wiejskiej;

4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszarów planu;
2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków bytowych;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej,
b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej lub indywidualnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej,
b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w tym między innymi paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z

wyjątkiem turbin wiatrowych.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
8) geometria dachów: dachy strome dwu-, lub wielospadowe, symetryczne;
9) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków:
      - mieszkalnych: 9,0 m,
      - gospodarczo-garażowych: 5,0 m,
   b) wiat: 5,0 m;
10) maksymalna liczba kondygnacji:
   a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
   b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
11) obsługa komunikacyjna:
   a) terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW z drogi powiatowej nr 2487P, zlokalizowanej poza obszarem planu,
   b) terenów 4MNW, 6MNW z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

§14. Dla terenu zabudowy usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK-ZP ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
2) dopuszczenie zachowania istniejącej zieleni;
3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie budynku świetlicy wiejskiej;
4) dopuszczenie lokalizacji wiat;
5) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
10) geometria dachu:
   a) budynku świetlicy wiejskiej: dach stromy dwu-, lub wielospadowy, symetryczny,
   b) wiat: dach stromy;
11) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku: 7,5 m,

b) wiat: 5,0 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji budynku: 1 kondygnacja nadziemna,

13) obsługa komunikacyjna terenu 1UK-ZP z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

§15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska, zwany dalej „planem" lub „ZPI", o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1914, 1946, 1940, 1881),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940, 1881),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Obecnie dla części terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych Gminy Pobiedziska, uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/245/2016 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 17 maja 2016 r. Cześć terenu objętego opracowaniem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem uchwalenia ZPI jest umożliwienie w granicach terenów objętych ww. uchwałą realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury i rozrywki oraz układu komunikacyjnego, zgodnie z przyjętym Uchwałą Nr V/48/2024 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 27 czerwca 2024 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pobiedziska część I.

Wniosek o uchwalenie ZPI został złożony przez Pana Pawła Bystrego w dniu 25.02.2025 r. do Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska. Do wniosku został dołączony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z załącznikami.

Plan obejmuje pięć odrębnych obszarów, o łącznej powierzchni 9,34 ha, zlokalizowane w obrębie geodezyjnym Kowalskie, gmina Pobiedziska.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska wystąpił do Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o wyrażenie zgody na opracowanie planu. Po przeprowadzeniu negocjacji w sprawie umowy urbanistycznej obejmującej inwestycję uzupełniającą – wydzielenie i przekazanie gruntów pod drogę gminną, celem jej przebudowy oraz sporządzenie projektu planu, wprowadzono zmiany do projektu planu/pozostawiono przedłożony projekt bez zmian. Sporządzono projekt umowy urbanistycznej.

Następnie, jednocześnie wystąpiono o opinie oraz o uzgodnienie projektu planu i ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska dotyczące rozpoczęcia konsultacji społecznych ukazało się w …….. , na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska oraz na stronie podmiotowej Urzędu, a także ….. (na portalu społecznościowym) w dniu ….

Konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od … do ….

Na podstawie uzyskanych opinii, uzgodnień i przeprowadzonych konsultacji społecznych wprowadzono zmiany w projekcie planu. Projekt planu wymagał ponowienia wystąpienia o uzgodnienia/nie wymagał ponownego uzgodnienia. Na podstawie uzyskanych uzgodnień ponownie przeprowadzono konsultacje społeczne/Otrzymane uzgodnienia nie wymagały ponownego przeprowadzenia konsultacji społecznych. Projekt planu wymagał ponownego przeprowadzenia konsultacji społecznych. Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska dotyczące ponowienia konsultacji społecznych ukazało się ….

W dniu … została zawarta umowa urbanistyczna dotycząca zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska. W umowie została określona inwestycja uzupełniająca, którą stanowić będzie wydzielenie i przekazanie gruntów pod drogę gminną, celem jej przebudowy oraz poniesienie kosztów sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Inwestycja uzupełniająca w zakresie wydzielenia i przekazania gruntów pod drogę gminną, będzie realizowana w granicach ww. terenów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Wobec spełniania powyższych wymogów, wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska przedstawia Radzie Miejskiej Gminy Pobiedziska projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji oraz wykaz uwag złożonych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §13 i §14 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, a także poprzez uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731), poprzez wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;
6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa, zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w konsultacjach społecznych, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę, zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;
13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez zaopiniowani i uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami;
14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez zaopiniowanie projektu planu z właściwą izbą rolniczą.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub

określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne w opracowanym planie oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych poprzez stworzenie możliwości zgłoszenia uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Opracowany plan obejmuje teren z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium, tereny zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury i rozrywki oraz teren drogi zbiorczej. Zabudowa mieszkaniowa wprowadzana ustaleniami niniejszego planu stanowi kontynuację istniejącej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury i rozrywki, na którym jest możliwość budowy świetlicy wiejskiej lub placu zabaw, będzie uzupełnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Inwestycją uzupełniająca będzie wydzielenie i przekazanie gruntów pod drogę gminną, celem jej przebudowy oraz poniesienie kosztów sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Projektowana zabudowa jest w obszarze zwartej zabudowy, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Zabudowa, zlokalizowana na obszarze wsi Kowalskie, posiada bardzo dobry dostęp do drogi gminnej (oznaczonej na planie symbolem 1KDZ) oraz drogi powiatowej nr 2487P (zlokalizowanej poza obszarem opracowania), posiada także sieci infrastruktury technicznej i możliwości ich rozbudowy.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy wpływ będzie miała konieczność przejęcia przez Gminę części terenu przeznaczonego pod drogę zbiorczą (oznaczona w projekcie jak 1KDZ), której częściowy przebieg znajduje się na terenach prywatnych oraz realizacja infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym Gminy. Należy podkreślić, że ostateczne koszty przejęcia gruntów oraz budowy infrastruktury technicznej będą zależne od przyjętego trybu przejęcia drogi. Wpływ na te koszty mogą mieć m.in. zmiany w wycenie wartości rynkowej gruntów oraz negocjacje z właścicielem nieruchomości .

Wpływy do budżetu Gminy będą związane z podatkiem od nieruchomości oraz podatkiem dochodowym od osób fizycznych zamieszkujących tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będą obciążały budżetu Gminy.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pobiedziska w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych”,

uchwalonej Uchwałą nr …….. Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia …… r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY TERENÓW W OBRĘBIE KOWALSKIE, GMINA POBIEDZISKA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../2025
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA
Z DNIA ..... R.

N
W E
S

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY POBIEDZISKA

granica opracowania

M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB LETNISKOWEJ
ZP/U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINA WARTY
GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 143 "SUBZBIORNIK INOWROCŁAW - GNIEZNO"
STREFA F2 - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ZWIĄZANEGO Z ROLNICTWEM
PARK KRAJOBRAZOWY PUSZCZA ZIELONKA - OTULINA
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

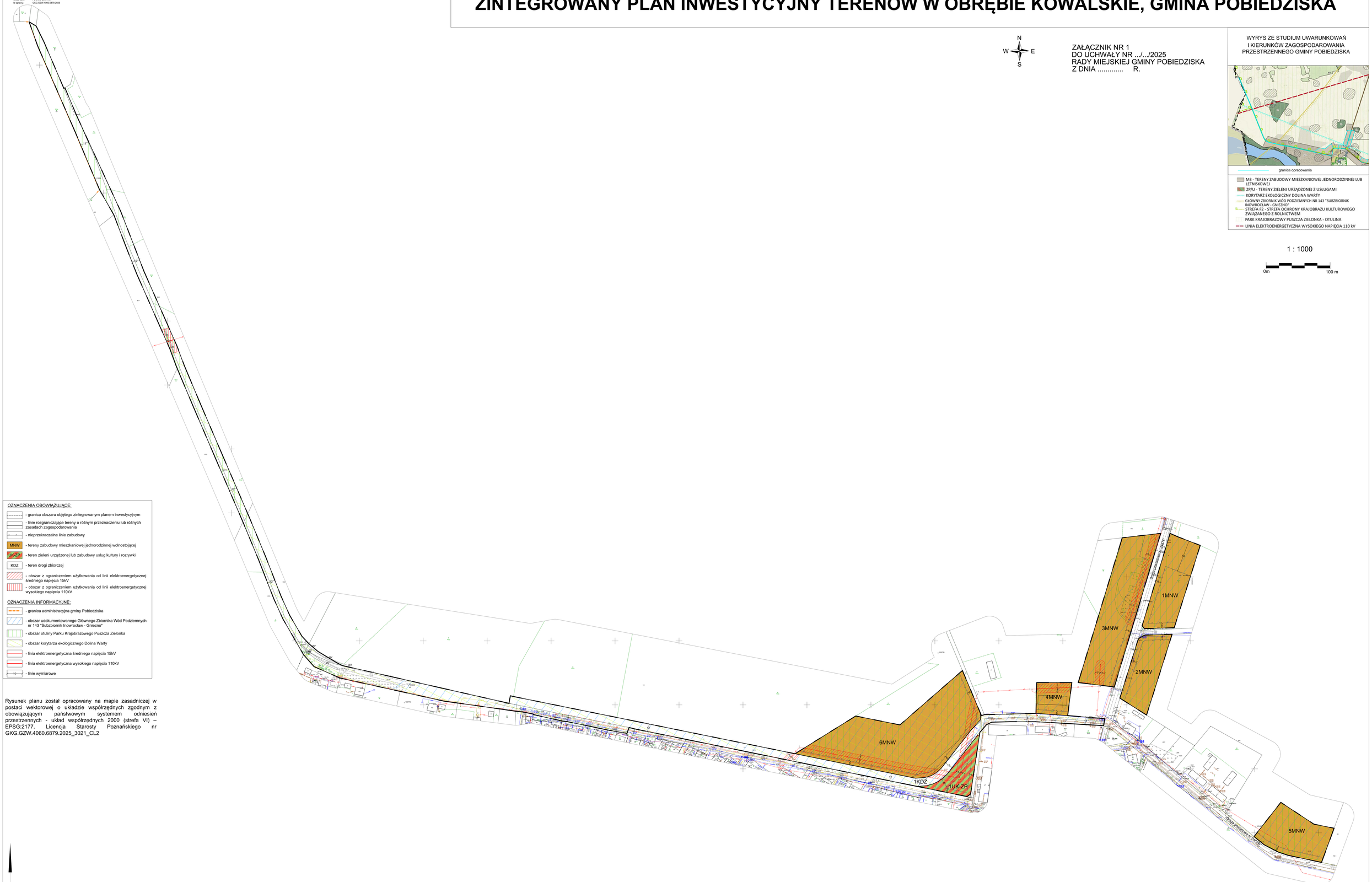
1 : 1000

0m 100 m

Mapa zasadnicza

Skala : 1:1000

Województwo:	Województwo wielkopolskie
Powiat:	Powiat poznański
Jednostka ewid.:	302110_5 Pobiedziska - obszar wiejski, 302116_5 Swarzędz - obszar wiejski
Obręb:	0007 Kiełkowice, 0017 Kowalskie, 0026 Pruszowiec
Arkusz map:	1, 2, 3, 4
Układ odn.:	PL-2000/2001-kin
Id sprawy:	GKG.GZW.4060.6879.2025



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- UK-ZP - teren zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury i rozrywki
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- obszar z ograniczeniem użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
- obszar z ograniczeniem użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna gminy Pobiedziska
- obszar udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno"
- obszar otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka
- obszar korytarza ekologicznego Dolina Warty
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- 10 - linie wymiarowe

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG:2177. Licencja Starosty Poznańskiego nr GKG.GZW.4060.6879.2025_3021_CL2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/158/2025

Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Zalacznik2.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVIII/158/2025

Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów w obrębie Kowalskie, gmina Pobiedziska

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z przepisów art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z którym rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wniosek w tej sprawie składa inwestor za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zintegrowany plan inwestycyjny (zwany dalej ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego oraz obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

Wniosek o uchwalenie ZPI został złożony w dniu 25 lutego 2025 r. przez Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Połażejewo Sp. z o.o. z siedzibą w Swarzędzu.

Po otrzymaniu ww. wniosku, Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska dokonał jego kontroli formalnej zgodnie z dyspozycją przepisu art. 37eb ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzając, że wniosek oraz załączniki do wniosku zawierają określone braki formalne. W związku z tym Organ pismem z dnia 3 marca 2025 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia stwierdzonych braków. W reakcji na wezwanie, wnioskodawca ZPI w dniu 3 kwietnia 2025 r. uzupełnił wszystkie stwierdzone braki formalne, przedkładając zestaw dokumentów stanowiący ostateczną wersję wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska zarządzeniem Nr IX/227/2025 z dnia 7 kwietnia 2025 r. przekazał otrzymany wniosek Radzie Miejskiej Gminy Pobiedziska.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pobiedziska część I, przyjęte Uchwałą Nr V/48/2024 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 27 czerwca 2024 r. obszar objęty projektem ZPI przewiduje pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej, tereny zieleni urządzonej z usługami oraz tereny komunikacji.

Obszar objęty projektem ZPI jest częściowo objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych Gminy Pobiedziska, uchwalonym Uchwałą Nr XXVIII/245/2016 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 17 maja 2016 r., natomiast pozostała część terenu objętego opracowaniem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie procedury uchwalania ZPI będzie zawierana umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego regulująca wzajemne zobowiązania gminy i inwestora związane z jego przyjęciem (w szczególności dotyczące realizacji przez Wnioskodawcę inwestycji uzupełniających). Jej skutki prawne powstają z dniem wejścia w życie ZPI. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy.