

**UCHWAŁA NR XXI/190/2025  
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla  
działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie 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 ze zm.), 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 działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska, będącego załącznikiem do wniosku z dnia 12 czerwca 2025 r.

**§ 2.**

1. Granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 określono w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie 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**

**UCHWAŁA NR .....** Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**  
z dnia 26 czerwca 2025 r.  
**z dnia .....**

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 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), Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala, co następuje:

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia ..... r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia zgodne są z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska” (Uchwała Nr V/48/2024 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 27 czerwca 2024 r.), uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu zatytułowany Zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska, stanowiący załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
  - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR i 2KR.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed linie zabudowy części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - wysunięcia przed linie zabudowy schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
    - lokalizacji stacji transformatorowej na terenie IE w granicach całego terenu,
  - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu,
  - c) kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian w odcieniach: bieli, beżu, kolorów pastelowych, naturalnych kolorów materiału ceramicznego, kamienia lub drewna,
  - d) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 25° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący, w kolorze z palety: czerwonej lub grafitowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
  - b) lokalizację urządzeń budowlanych,
  - c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - d) dowolną geometrię dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych lub wiat wykonanych z blachy,

- b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

## § 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
  - a) na terenie ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
  - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizacji na terenie MNW-U:
    - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

## § 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
  - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.c,
  - c) szyldów, urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
  - d) szyldów wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,

- c) na terenie MNW-U nie więcej niż jednej na działce budowlanej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 1 lit. c,
- d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się jednorodny charakter zagospodarowania pasa drogowego terenu KDD w zakresie nawierzchni.

#### § 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) lokalizację ogrodów w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, przy czym nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków pomocniczych i wiat dachów o kącie nachylenia połaci do 12°.

#### § 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolami MNW-U ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) lokalizację ogrodów w strefie wskazanej na rysunku planu, w której ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;

- 3) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku,
  - b) lokalizacji wiat o łącznej powierzchni na działce budowlanej nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków pomocniczych, budynków usługowych i wiat dachów o kącie nachylenia połaci do 12°.

#### § 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się:

- 1) lokalizację dowolnej formy zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń rekreacji plenerowej, w tym placów zabaw,
  - b) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
  - c) sieci, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) oświetlenia;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

#### § 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem IE ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 25°.

## § 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogę klasy dojazdowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 13

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1KR i 2KR ustala się:

- 4) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 14

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

- 1) na terenach: ZP, KDD i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów MNW ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasu, zlokalizowanego poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni, lakierni lub warsztatów samochodowych,
  - e) elektrowni wiatrowych i biogazowni.

## § 15

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez, zlokalizowaną poza granicami planu, ul. Wierzenicką do drogi wojewódzkiej – ul. Kobylnickiej;
- 2) dostęp do drogi KDD bezpośrednio lub poprzez tereny KR;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### § 16

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci gazowej, a w przypadku zrealizowania sieci ciepłowniczej, z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

#### § 17

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §6 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 18

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 19

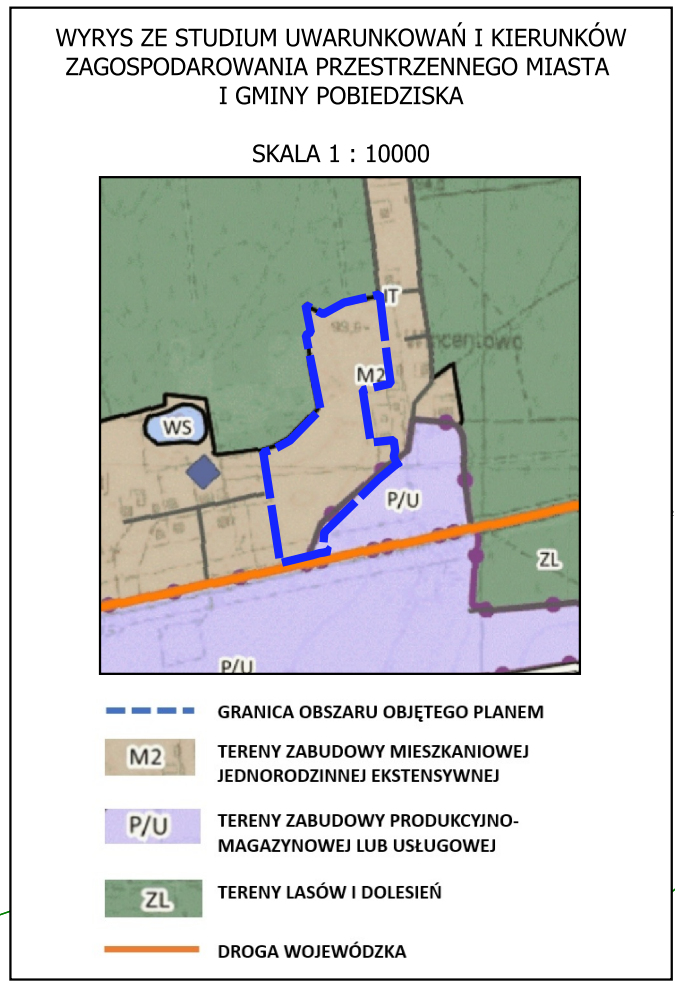
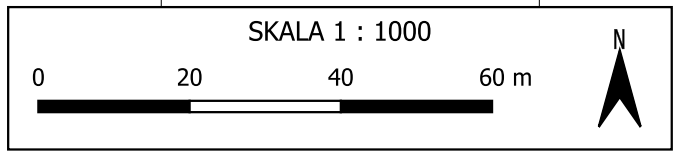
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

#### § 20

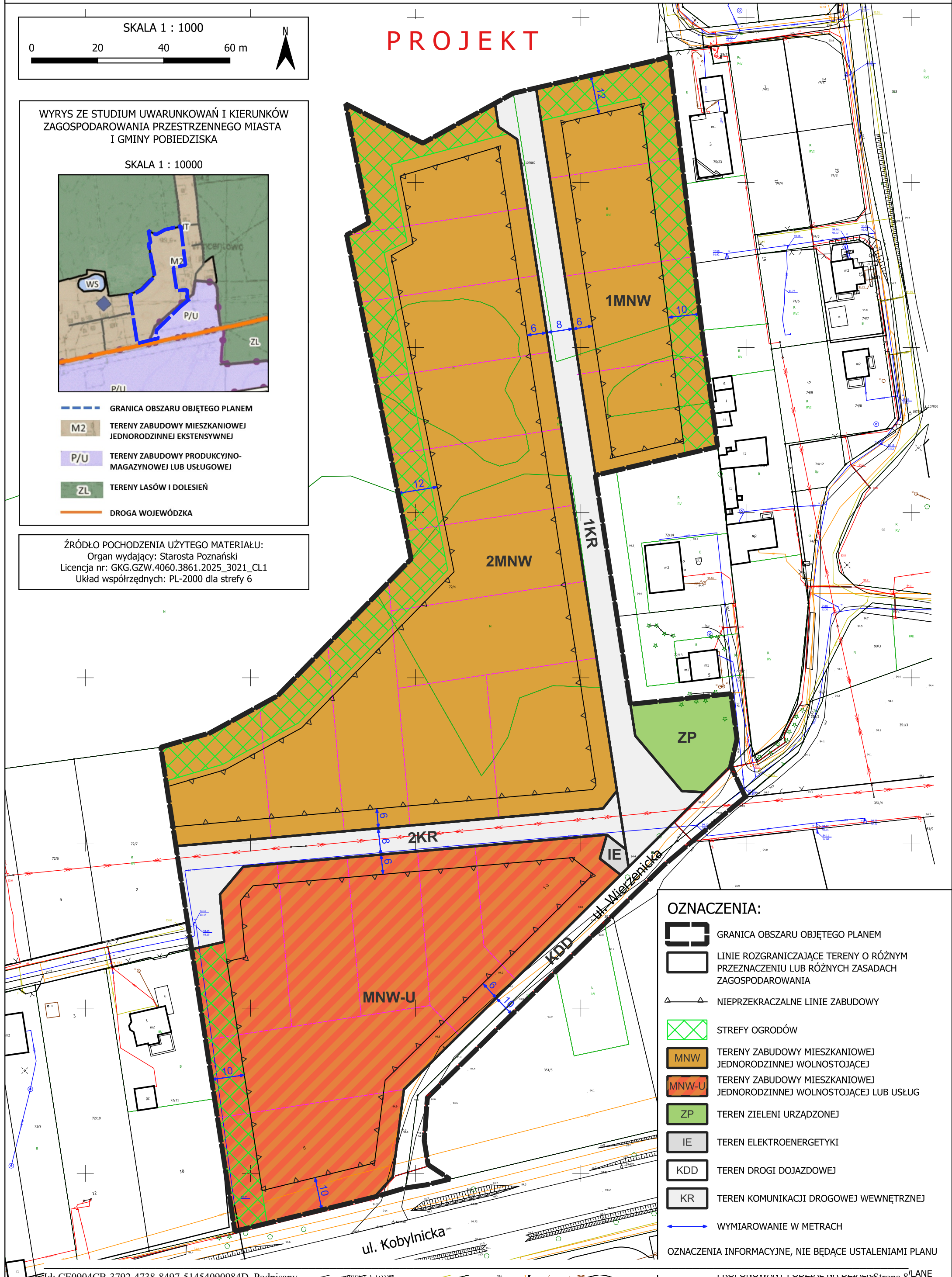
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA DZIAŁKI NR 72/4 WE WSI BUGAJ W GMINIE POBIEDZISKA

## PROJEKT



ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:  
Organ wydający: Starosta Poznański  
Licencja nr: GKG.GZW.4060.3861.2025\_3021\_CL1  
Układ współrzędnych: PL-2000 dla strefy 6



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - STREFY OGRODÓW
  - MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
  - MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
  - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
  - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
  - WYMIAROWANIE W METRACH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR...../...../2025**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**  
**z dnia .....2025 r.**

**w sprawie** zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska.

Sporządzenie i uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części gminy.

Analizowany obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 3,41 ha. Obejmuje w całości działkę 72/4 położoną we wsi Bugaj w rejonie ul. Wierzenickiej i drogi wojewódzkiej (ul. Kobylnicka) wraz z częścią ul. Wierzenickiej.

Obszar objęty planem stanowi obecnie obszar niezbudowany i niezainwestowany, zajęty przez nieużytki oraz nieużytkowane grunty orne. Przez południową jego część równoleżnikowo przebiegają napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz wodociąg, a wzdłuż południowo-wschodniej granicy fragment nieutwardzonej ul. Wierzenickiej.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia ..... r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska. Niniejszy plan miejscowy stanowi w całości „zmianę” części obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Bugaj, gmina Pobiedziska (Uchwała Nr XXXII/285/2016 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 25 sierpnia 2016 r.), w której analizowany obszar przeznaczono w części południowej na zabudowę usługową oraz w części północnej pod zieleń naturalną z zakazem zabudowy kubaturowej.

Do planu przystąpiono, ze względu na wniosek osoby fizycznej, będącej właścicielem działki objętej planem. Wniosek dotyczył sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w którym obszar opracowania przeznaczony zostanie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie inwestor zobowiązał się w podpisanej notarialne

umowie urbanistycznej do partycypacji w kosztach utwardzenia, objętego planem, fragmentu ul. Wierzenickiej, oznaczonego symbolem KDD.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar jako teren o funkcji wiodącej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna (M2), wolnostojąca z lokalnym dopuszczeniem zabudowy usługowej. W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) oraz obsługujące je drogi (KDD, KR), teren zieleni urządzonej (ZP) i teren pod stację transformatorową (IE), co stanowi kontynuację istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania tej części gminy.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę sąsiedztwo obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono wyłącznie zabudowę niską o ściśle sprecyzowanych kątach i kolorach dachów, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość budynków do 9 m, maksymalną powierzchnię zabudowy do 30%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 55%, intensywność zabudowy nie większą niż 0,6 oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>. Ponadto na stykach z lasem i zabudową mieszkaniową, poza granicami planu, wskazano obligatoryjne strefy ogrodów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie nowego układu dróg wewnętrznych, mających obsługiwać nowe kwartały zabudowy.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. teren zieleni urządzonej ZP, strefy ogrodów na terenach MNW i MNW-U, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zakaz lokalizacji indywidualnych

oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w ciepło z sieci gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz kategorii terenów, dla których należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Obszar objęty planem położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody, poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach planu nie występują również grunty leśne ani użytki rolne klasy I-III.

- 3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenie nakazu wyznaczenia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Struktura własności na obszarze planu jest jednorodna, gdyż działka nr 72/4 należy do jednego właściciela – osoby fizycznej, a teren KDD stanowi własność gminy. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez kontynuację funkcji mieszkaniowej i usługowej, w rejonie o dobrej obsłudze komunikacyjnej oraz poprzez uwzględnienie wniosku właściciela o sporządzenie zmiany planu w tym właśnie zakresie.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłano do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW).

- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie poprzez usankcjonowanie drogi publicznej (KDD), wyznaczenie dwóch nowych dróg wewnętrznych (KR) podłączonych do drogi publicznej (ul. Wierzenicka), które stanowiąc będą korytarze nie tylko dla samochodów, ale także dla pieszych przemieszczających się w kierunku lasu zlokalizowanego za północną granicą opracowania. Ponadto wyznaczono nowy teren zieleni urządzonej, na którym można zrealizować np. plac zabaw.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia i wodociągu, poprzez odpowiednie odsunięcie od nich linii zabudowy oraz umieszczenie ich na przebiegu nowej drogi wewnętrznej.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) o konsultacjach społecznych projektu planu, formach konsultacji i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ujęcie wody dla gminy Pobiedziska posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów MNW i MNW-U. Ponadto przez obszar planu przebiega sieć wodociągowa. Dodatkowo w drogach wewnętrznych nakazano realizację wodociągów, które będą umożliwiać dostęp do wody mieszkańcom nowych terenów mieszkaniowych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Burmistrz jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez zaplanowanie takich funkcji terenów oraz parametrów zabudowy, które nie będą stały w kolizji z istniejącą i planowaną strukturą przestrzenną w najbliższym sąsiedztwie.

Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy dąży również do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Z kolei komunikacja publiczna odbywa się ul. Kobylnicką, a najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości około 420 m od granic opracowania.

Przystąpienie do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska nie wynika z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska, przyjętej Uchwałą Nr LI/495/2014 z dnia 30 października 2014 r.

Biorąc pod uwagę wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy należy stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie będzie rodzić kosztów dla gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów pod cele publiczne ani realizacji tych celów. Z kolei wpływy do budżetu gminy wynikać mogą z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków oraz opłat adiacenckich i potencjalnej renty planistycznej.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie Pobiedziska, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz umożliwi partycypację inwestora realizującego zabudowę w kosztach utwardzenia terenu KDD.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/190/2025

Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Załącznik2.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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXI/190/2025**  
**Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 72/4 we wsi Bugaj w gminie 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 ze zm.), 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 części obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnoszącej się do terenu objętego tym ZPI.

Wniosek o uchwalenie ZPI został złożony w dniu 12 czerwca 2025 r. przez osobę fizyczną.

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 są kompletne. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska zarządzeniem Nr IX/262/2025 z dnia 16 czerwca 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 - ekstensywnej.

Obszar objęty projektem ZPI jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych Gminy Pobiedziska, uchwalonym Uchwałą Nr XXXII/285/2016 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 25 sierpnia 2016 r., który przeznaczają działkę nr 72/4 w Bugaju w części pod tereny zabudowy usługowej, w części pod tereny zieleni naturalnej, w części pod tereny zieleni izolacyjnej, w części pod tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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.