



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 października 2019 r.

Poz. 8888

### UCHWAŁA NR XII/126/2019 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/117/2015 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach, Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska” uchwalonego uchwałą Nr V/40/2011 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 24 lutego 2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pobiedziska – w skali 1:1000 – 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.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy, związany z funkcją terenu;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki lub innego elementu odniesienia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa lokalnego i obowiązujące normy branżowe;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 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) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM;
- 4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 5) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 6Rz, 7Rz;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
  - a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
    - okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem – 1,5 m,
    - taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – 1,3 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, US, Rz i WS, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami RM, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
    - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) 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 gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
  - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zabytków:
  - a) nakaz zachowania obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek mieszkalny, Bednary nr 5,
  - b) dla ochrony obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania oryginalnej bryły budynku,
- nakaz zachowania historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
- nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracania historycznego charakteru budynku w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,
- nakaz zachowania tradycyjnego pokrycia dachowego oraz zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
- zakaz zewnętrznego ocieplania budynku,
- nakaz uzyskania opinii konserwatorskiej na wszelkie prace prowadzone przy budynku;

2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- a) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, obejmującą stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, będące terenowymi pozostałościami historycznego osadnictwa,
- b) dla ochrony stanowisk archeologicznych w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej:
  - nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
  - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. c.

**§ 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:

- 1) otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielona, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) 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 zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) minimalną szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w niniejszej uchwale.

**§ 12.** Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 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 istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz poprzez zjazdy z przylegających dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem,
- c) parametry drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L:
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - jedno- lub dwustronne chodniki albo jednostronne ścieżki pieszo-rowerowe,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
  - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - 4 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub na każdym 10 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wymienione wyżej,
- f) 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) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej,
- c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- d) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

## 3) W zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

## 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;

- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,20,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 650 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MN/U:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,50,

- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie działki,
  - b) budynków inwentarskich,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,20,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 15,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 15,0 m,
    - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
    - dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - f) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego.
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem US:

- 1) dopuszcza się lokalizację:



- a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku usługowego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku usługowego – dachy spadziste symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub spadziste jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - f) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 6Rz, 7Rz:

- 1) zachowuje się istniejące łąki i pastwiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż i dojazdów.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS:

- 1) zachowuje się istniejące zbiorniki wodne i rowy melioracyjne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów i dojazdów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 21.** 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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) w wysokości:

- 1) dla terenów MN, MN/U, RM, US – 30%;
- 2) dla terenów KD-L, KDW – 5%;
- 3) dla terenów Rz, WS – 0%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

**§ 23.** 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 XII/126/2019  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 29 sierpnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach 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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz rozstrzygnięć Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2018 r. do 13 kwietnia 2018 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 27 kwietnia 2018 r., oraz podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2018 r. do 6 lipca 2018 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 27 lipca 2018 r., podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2019 r. do 27 maja 2019 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 10 czerwca 2019 r., oraz podczas czwartego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2019 r. do 8 sierpnia 2019 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 22 sierpnia 2019 r., Rada Miejska Gminy Pobiedziska rozstrzyga co następuje:

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 58, obręb Bednary,
- b) **treść uwagi:** wykreślenie z projektu miejscowego planu zagospodarowania części planowanej drogi wewnętrznej 5KDW przebiegającej przez działkę nr 58. Mieszkańcy parceli o nr ewidencyjnych 63/2, 60, 61, 64 mają dojazd do swoich posesji przez utworzoną aktem notarialnym w 2010 roku służebność gruntową polegającą na prawie swobodnego przejazdu i Przechodu oraz przeprowadzania urządzeń podziemnej infrastruktury terenu (sieć i przyłącza gazu, prądu, wody, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieć telewizyjną i telefoniczną) o szerokości 3,80 metra (trzy i 80/100 metra kwadratowego) od strony zachodniej granicy,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka została wyłączona z granic obszaru objętego planem miejscowym.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/126/2019

Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA**

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach 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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami), 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 terenów strefy zurbanizowanej w Bednarach inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci elektroenergetycznej;
- 2) inwestycje z zakresu komunikacji – projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) inwestycje wymagające wykupu lub przejęcia od innych podmiotów – projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pobiedziska;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pobiedziska;
- 4) 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”.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska