

**UCHWAŁA NR LXXIII/935/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty -
etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do 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), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty – etap I, zwany dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budowlach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz jedno mieszkanie;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg, w której można lokalizować:
 - a) nadziemne zewnętrzne krawędzie ścian budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej;

- a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,
- b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po zewnętrznym obrysie słupów lub przegród zewnętrznych przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy wiat przystanków komunikacji publicznej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;
- 10) wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych, budowli oraz wiat – należy przez to rozumieć wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie urządzenia, budowli lub wiaty do najwyższej położonego punktu tego urządzenia, budowli lub najwyższej położonego punktu lub krawędzi dachu wiaty.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony symbolem 1MN-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem 1MW;
- 5) tereny usług – oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem 1US-UB;
- 7) teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem 1UR;
- 8) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem 1UB;
- 9) teren usług lub produkcji – oznaczony symbolem 1U-P;
- 10) teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem 1UK-ZP;
- 11) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem 1KDL;
- 12) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR;
- 14) teren ujęcia wód – oznaczony symbolem 1IWU; teren kanalizacji – oznaczony symbolem 1IK;
- 15) teren zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczony symbolem 1RZM-RZP;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: 1WS-ZN, 2WS-ZN.

§ 5.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, w granicy terenu, w kierunku linii rozgraniczającej od strony dróg przez takie elementy budynku jak:

- a) gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) tarasy, schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) na terenach MNW i MNW-U na tych działkach budowlanych, które graniczą z drogami 1KDL, 1KDD oraz 2KDD – usytuowanie głównej kalenicy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych równolegle do osi tych dróg z tolerancją do 5° w przypadku realizacji dachów stromych, przy czym:
- a) w przypadku lokalizacji takiego budynku na działce narożnikowej – do jednej z tych dróg,
 - b) w przypadku lokalizacji takiego budynku na działce nr 170/16 – do drogi 2KDD lub 3KDD;
- 3) pokrycie dachów stromych – dachówka lub materiał imitujący dachówkę w kolorach naturalnych materiałów.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) budynków gospodarczych, garaży i wiat o długości łącznej nie większej niż 8,0 m i wysokości nie większej niż 5,0 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m – na terenach MNW, MNW-U, MN-U, U, 1UB i 1RZM-RZP,
- b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- c) dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków:

- a) rozbudowę i odbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
- b) rozbudowę tych budynków, wykraczających przed wyznaczone planem miejscowym linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego, zastrzeżeniem lit. c,
- c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę budynków, których części wykraczają przed wyznaczone planem miejscowym linie zabudowy wyłącznie wówczas, gdy nadbudowa jest wykonywana w istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego obrysie tego budynku,

d) wyłącznie przebudowę lub remont tych budynków w przypadku:

- gdy przekroczone są ustalone planem miejscowym wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
- gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
- zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję, chyba że ustalenia planu miejscowego stanowią inaczej,

e) możliwość zmiany geometrii dachu, zgodnie z parametrami określonymi w uchwale, również w przypadku zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, przy czym nie można zwiększać powierzchni użytkowej przeznaczonej na zachowywaną funkcję niezgodną z planem miejscowym,

f) zachowanie istniejących, widocznych na mapie zasadniczej na rysunku w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków, zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane w parametrach zgodnych z ustaleniami planu miejscowego;

3) zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

4) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;

- 5) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji atrap dachów stromych na elewacjach budynków.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jeżeli lokalizowana inwestycja będzie tego wymagała,
 - e) IUS-UB – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 4) usług z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa – o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów – o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 9) działalności wydobywczej;
- 10) chowu i hodowli zwierząt o obsadzie większej niż 40DJP;
- 11) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz retencję wód.

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

- 1) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków wraz z zasadami prawnej ochrony konserwatorskiej określonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 ze zm.), zgodnie z oznaczeniem na rysunku, tj.:
 - a) kościoła parafialnego p.w. św. Katarzyny i Najświętszego Serca Jezusowego 1926-30, nr rej.: 153/Wlkp/A z 21.01.2004 r. – na terenie 1UR,
 - b) cmentarza kościelnego, nr rej.: 153/Wlkp/A z 21.01.2004 r. – na terenie 1UR,
 - c) zespołu dworskiego, ob. Muzeum Ziemi Średzkiej, XVII-XIX w. – na terenie 1UK-ZP:

- dwór, nr rej.: 2471/A z 03.09.1935 r. – pomnik historii,
- park, nr rej.: 1829/A z 20.02.1981 r. – pomnik historii,
- d) zespołu wiatraków przy szosie Poznań-Katowice, nr rej.: 149/1-3/Wlkp/A z 12.12.1969 r. i z 17.12.2003 r. – na terenie 3U:
 - wiatrak koźlak, 1783 r., przeniesiony z Jarosławca po 1970 r.,
 - wiatrak koźlak, z poł. XVIII w., przeniesiony z Pałczyna po 1970 r.,
 - wiatrak koźlak, 1755 r., przeniesiony z Pięczkowa po 1970 r.;
- 2) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, tj.:
 - a) plebania kościoła parafialnego p.w. św. Katarzyny i Najświętszego Serca Jezusowego – dz. nr ewid. 108/2,
 - b) czworak (fragment) – dz. nr ewid. 79/9,
 - c) chlewnia – dz. nr ewid. 109/2,
 - d) zespół folwarczny – obejmujący tereny 1MW, 9MNW-U, 2WS-Z, 13KR oraz części terenów 3KDD, 11MNW-U,
 - e) garaże w zespole dworsko-folwarcznym – dz. nr ewid. 176/17,
 - f) kuźnia w zespole dworskim – Koszuty 26, dz. nr ewid. 177/1 i 177/2,
 - g) oficyna, obecnie dom w zespole dworskim – Koszuty 26, dz. nr ewid. 174 i 175,
 - h) dom – Koszuty 55, ob. dz. nr ewid. 82/11,
 - i) szkoła – Koszuty 60, dz. nr ewid. 84/4,
 - j) dom – Koszuty 66, dz. nr ewid. 105/1,
 - k) dom – Koszuty 67, ob. dz. nr ewid. 106/19;
- 3) w odniesieniu do budynku dworu oraz kościoła wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) zachowanie historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokości, formy, kształtu dachu, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) w przypadku ingerencji w formę lub wystrój wnętrz obiektów:
 - przeprowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich przy użyciu materiałów i technologii kompatybilnych z oryginalnymi rozwiązaniami, maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i rekonstrukcją elementów niezachowanych a znanych z przekazów, dokumentów archiwalnych lub ikonografii,
 - rozpoznanie historii obiektu a także materiałów, technik oraz technologii, motywów dekoracyjnych, przy użyciu których wykonano historyczne elementy,
 - c) zachowanie integralności zespołu dworsko-pałacowego oraz zespołu kościelnego poprzez utrzymanie jego historycznych granic wraz z zachowaniem pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego;
- 4) w odniesieniu do zabytkowego parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) ograniczone możliwości zabudowy historycznych założeń ogrodowych, w tym zakaz lokalizacji budynków kubaturowych wpływających na układ przestrzenno-kompozycyjny parku oraz ingerujących w budynek dworu,
 - b) ochronę rozplanowania istniejącej sieci dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzewu i zieleni parkowej w tym: zespołów roślinnych, ich rodzajów, rozmiarów, wód płynących i stojących, rzeźby terenu, dominant kompozycyjnych i architektonicznych,
 - c) zachowanie, utrwalenie i utrzymanie jak najlepszego stanu zabytków architektury oraz zieleni w połączeniu z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu w tym zachowanie zadrzewień, równowagi ekologicznej oraz stosunków wodnych;

5) w odniesieniu do cmentarza kościelnego:

- a) ochronę konserwatorską polegającą na trwałym zachowaniu jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej poprzez zachowanie układu komunikacyjnego, drzewostanu, gabarytów oraz zasadniczych proporcji nagrobków kształtujących sylwetę całego układu,
- b) ochronę konserwatorską ogrodzenia poprzez zachowanie jego wyglądu, formy oraz materiałów, z jakich zostało wykonane,
- c) zachowanie, utrwalenie i utrzymanie jak najlepszego stanu kościoła, nagrobków oraz zieleni w połączeniu z zachowaniem walorów przyrodniczych układu w tym zachowanie zadrzewień, równowagi ekologicznej oraz stosunków wodnych;

6) w odniesieniu do wiatraków wpisanych do rejestru zabytków:

- a) zachowanie formy historycznej wiatraków, w tym gabarytów wysokości, formy, kształtu, kompozycji i wystroju architektonicznego,
- b) w przypadku ingerencji w formę lub wystrój wnętrza obiektów: przeprowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich przy użyciu materiałów i technologii kompatybilnych z oryginalnymi rozwiązaniami, maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i rekonstrukcją elementów niezachowanych a znanych z przekazów, dokumentów archiwalnych lub ikonografii,
- c) rozpoznanie historii obiektu a także materiałów, technik oraz technologii, motywów dekoracyjnych, przy użyciu których wykonano historyczne elementy;

7) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) uwzględnienie przepisów art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- b) zachowanie historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokości, formy, kształtu dachu, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) ochronę powiązań widokowych w celu zachowania i utrzymania istniejącej zabudowy i elementów zagospodarowania przestrzeni o wartościach historycznych i kulturowych w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym z zachowaniem kompozycji krajobrazowych,
- d) zakaz likwidacji oraz objęcie remontami kapliczek i figur, krzyży przydrożnych, związanych z kultem religijnym;

8) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku:

- a) Koszuty stan. 18, AZP 56-30/76,
- b) Koszuty stan. 30, AZP 56-30/148,
- c) Koszuty stan. 32, AZP 56-30/150,
- d) Koszuty stan. 34, AZP 56-30/152;

9) w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszczenie działalności inwestycyjnej i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie:

1) lokalizacji całego obszaru planu miejscowego w granicy:

- a) złoża wód leczniczych Środa – IG2,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno;
- 2) zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego:
- a) lokalizacji części obszaru planu miejscowego w oznaczonej na rysunku granicy krajobrazu priorytetowego „Koszuty”, który stanowi typ: podmiejski i osadniczy i podtyp: miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim – oznaczony w audycie symbolem 8c, w ramach którego plan miejscowy ustala zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w audycie rekomendacjami,
 - b) ustaleń szczegółowych na terenie 3U objętego oznaczonym na rysunku:
 - przedpołem ekspozycji,
 - obszarem o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu,
 - c) oznaczonych na rysunku szpalerów drzew – do zachowania.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 odbocznika Środa Wlkp. (rok budowy 1975) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana, której zmniejszona szerokość wynosi 30,0 m tj. po 15,0 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z § 10. ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu;
- 2) możliwość skrzyżowania gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, gdzie wszelkie prace w strefie kontrolowanej będą wykonywane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi sieci gazowych oraz dróg;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejącej dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) uwzględnienie lokalizacji obszaru objętego planem miejscowym koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do dnia 19.07.2024 r.;
- 6) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 11 w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych na terenach 6MNW-U, 8MNW-U, 10MNW-U, 1U i 3U;
- 7) uwzględnienie lokalizacji części terenów 6MNW-U, 1US-UB, 1U-P, 5KDD i 17KR w odległości 150,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicą planu miejscowego, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 8) uwzględnienie lokalizacji terenów 18MNW, 19MNW, 1US-UB, 14KR i 15KR oraz części terenów 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 1UR, 1U-P, 1KDL, 5KDD, 16KR i 17KR w ramach odległości 500,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicą planu miejscowego, w której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej z uwzględnieniem §7:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 3) usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² – wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 10,5 m dla budynków z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:
 - a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,
 - b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,05;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U ustala się możliwość:

- 1) lokalizacji na działce budowlanej z uwzględnieniem §7:
 - a) budynków w zabudowie wolnostojącej:
 - mieszkalnych jednorodzinnych,
 - mieszkalno-usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 250 m²,
 - usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 250 m²,
 - usługowych mieszczących usługi z zakresu napraw i obsługi pojazdów na terenach 2MNW-U, 6MNW-U na działkach nr 293/19 i 293/22;
 - b) usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² – wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - c) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

2) zachowanie zabudowy zagrodowej na terenie 4MNW-U z możliwością zwiększenia powierzchni zabudowy przeznaczonej na tę funkcję o nie więcej niż 20% w stosunku do istniejącej na tym terenie łącznej powierzchni zabudowy zagrodowej, o ile nie będzie ona przekraczała ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy oraz przy spełnieniu pozostałych parametrów i wskaźników ustalonych w planie miejscowym z możliwością zachowania istniejących parametrów wysokości budynków oraz geometrii ich dachów.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 10,5 m dla budynków z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat:
 - a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,
 - b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 700 m², z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) nie mniejszą niż 590 m² – na terenie 7MNW-U,
 - c) nie mniejszą niż 500 m² – na terenach 9MNW-U i 10MNW-U;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej;
- 2) usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² – wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 3) budynków wyłącznie w zabudowie wolnostojącej:
 - a) mieszkalno-usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m²,
 - b) usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m²;
- 4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

2. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- b) 10,5 m dla budynków z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat:
 - a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,
 - b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 650 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie mniejszą niż 320 m² – wyłącznie dla jednego z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie bliźniaczej i przy parzystej liczbie wydzielanych działek o tej powierzchni.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej z uwzględnieniem §7:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 3) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 9,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 5,5 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy strome;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej z uwzględnieniem §7, §9 pkt 1 oraz 6 pkt 2:

- 1) na terenach 1U, 2U – wolnostojących budynków usługowych mieszczących usługi lub handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 m²;
- 2) na terenie 3U:
 - a) wolnostojących budynków usługowych mieszczących usługi z wyłączeniem handlu,
 - b) w zabytkowych wiatrakach – funkcji usługowych związanych z turystyką, kulturą;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynku usługowego.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7, §9 pkt 1 oraz 6 pkt 2:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie przedpoła ekspozycji w miejscu oznaczonym na rysunku;
- 3) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 11,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:
 - a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,
 - b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;
- 5) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 2U poprzez teren 10M^{NW}-U.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego symbolem 1US-UB ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - a) usług sportu i rekreacji,
 - b) towarzyszące usługom sportu i rekreacji, takie jak: informacja turystyczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², świetlica, zaplecze sportowe, zaplecze socjalne,
 - c) systemu ratowniczo-gaśniczego oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub pod wiatami.

2. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków usługowych i wiat:
 - a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,
 - b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 7) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,4;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 3000 m²;

10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem 1UR ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej z uwzględnieniem §7:

- 1) budynków:
 - a) kościoła,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego – plebanii,
 - c) salki katechetycznej;
- 2) kaplic, krzyży, dzwonnicy;
- 3) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub pod wiatami.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków:
 - a) kościoła – jak w stanie istniejącym,
 - b) budynku zamieszkania zbiorowego – plebanii – nie większą niż 10,5 m,
 - c) salki katechetycznej, budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość kaplic, krzyży, dzwonnicy – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,75;
- 8) dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego symbolem 1UB ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej, z uwzględnieniem §7:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi administracji i systemu ratowniczo-gaśniczego oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) wiat;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 8,0 m;
- 2) wysokość wiat:
 - a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,
 - b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 18. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej z uwzględnieniem §7 oraz §9 pkt 1:

- 1) budynków usługowych, w tym mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) budynków usługowych mieszczących:
 - a) usługi z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - b) stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 3) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w budynkach.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7 oraz §9 pkt 1:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 15,0 m;
- 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 19. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1UK-ZP ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) lokalizację na działce budowlanej w budynku zabytkowego dworu – usług kultury, takich jak: muzeum, informacja turystyczna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów małej architektury, związanych z działalnością muzealną;
- 3) zachowanie i utrzymanie istniejącego drzewostanu zabytkowego parku dworskiego oraz możliwość lokalizacji zieleni w oparciu o ustalenia §7.

2. Ustala się z uwzględnieniem §7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków:
 - a) zabytkowego dworu – jak w stanie istniejącym,
 - b) obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a – nie większą niż 5,5 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,6;

- 6) dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych.

§ 20. Na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL ustala się z uwzględnieniem §9 pkt 1 i pkt 2:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ściegia narożne i place do zawracania pojazdów;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,
 - c) stanowisk postojowych,
 - d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - f) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 23. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu kanalizacji, oznaczonego symbolem 1IK ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego kanału deszczowego;
- 2) roboty budowlane w zakresie utrzymania sprawności kanału deszczowego;
- 3) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych pod warunkiem zachowania dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń wodociągowych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 24. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ujęcia wód, oznaczonego symbolem 1IWU ustala się:

- 1) lokalizację ujęcia wody, urządzeń wodociągowych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody o zasięgu wyznaczonym linią rozgraniczającą terenu;
- 3) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych w formie naziemnej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 4,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 25. 1. Na terenie zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oznaczonym symbolem 1RZM-RZP dopuszcza się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków i budowli produkcyjnych lub magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnim;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;
- 3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;
- 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej, w garażu lub pod wiatami.

2. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) wysokość budynków i budowli produkcyjnych lub magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnim – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 1,2;
- 8) dachy strome lub dachy płaskie;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 1WS-ZN ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków i jego konserwację w celu zapewnienia retencji i przepływu wód;
- 2) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 2WS-ZN ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie stawów i jego konserwację w celu zapewnienia retencji i przepływu wód;
- 2) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;

- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 28. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:
 - a) powierzchnię działki:
 - zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, dla których ustalono minimalne powierzchnie działek budowlanych,
 - dla pozostałych terenów – dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi;
 - b) szerokość frontów działek:
 - dla terenów MNW, MNW-U, 1MW – nie mniejszą niż 18,0 m,
 - dla terenu 1MN-U – nie mniejszą niż 14,0 m,
 - dla pozostałych terenów – dowolną;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
 - d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 29. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu jej realizacji stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem §9 pkt 6 i pkt 7;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zakresu prawa budowlanego z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, a w przypadku istniejących – dążenie do ich skablowania;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 9) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się w obszarze planu miejscowego:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej wynikające z zapotrzebowania i możliwości terenowych;

- 3) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorników na deszczówkę, beczek studni chłonnych, oczek wodnych, placów deszczowych, rozumianych jako placów z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielonych dachów, ogrodów deszczowych: ogrodów z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 4) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie w zakresie mikroinstalacji, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach WS-ZN,
 - b) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż:
 - 2,0 m – na terenach MNW, MNW-U, MN-U, MW, U, 1US-UB, 1UK-ZP, 1UR, 1UB,
 - 4,0 m – na pozostałych terenach z zastrzeżeniem lit. a.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej wliczając miejsca w garażu, pod wiatami, w tym stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny na terenach, na których dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny na terenie 1MW,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali mieszczących usługi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - e) 2 stanowiska na 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 3) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń.

§ 31. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% - dla terenów MNW, MNW-U, MN-U, MW;
- 2) 10% - dla terenów U;
- 3) 10% - dla terenu 1UR;
- 4) 20% - dla terenu 1U-P;
- 5) 5% - dla terenu 1RZM-RZP;
- 6) 0% - dla pozostałych terenów.

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

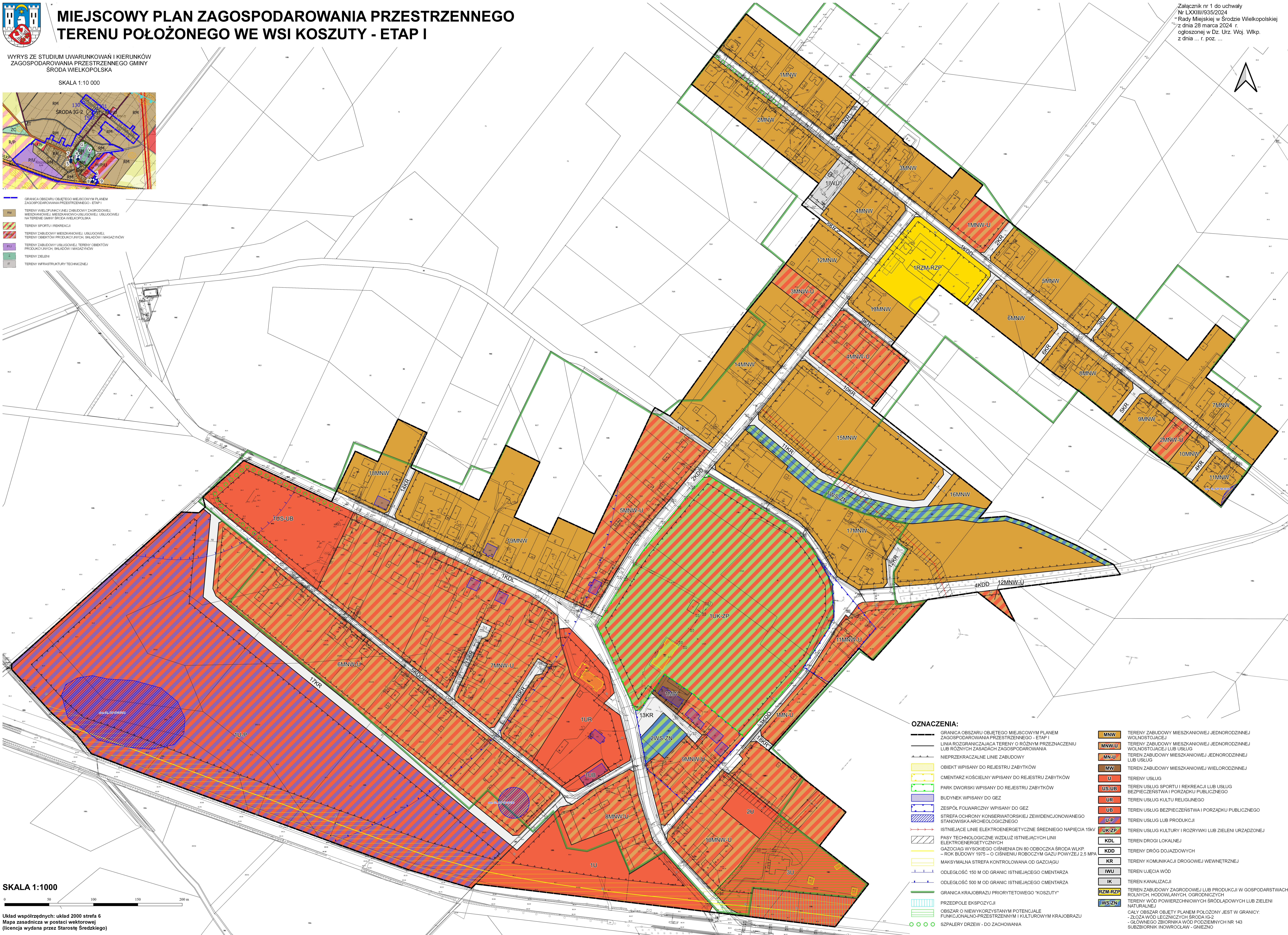
Paweł Wullert



SKALA 1:10 000



Załącznik nr 1 do uchwały
Nr LXXIII/935/2024
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 marca 2024 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
z dnia ... r. poz. ...



SKALA 1:1000

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Średzkiego)

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 2 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 pisma zawierające cztery uwagi. Dwie uwagi zostały uwzględnione, natomiast dwóch nieuwzględniono.

Wobec powyższego Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

- 1) **Treść uwagi:** Prośba o objęcie planem zagospodarowania przestrzennego całej działki o nr ewid. 42/8. Przesunięcie/przedłużenie linii granicznej obszaru objętego planem.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 42/8.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: W części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 3MNW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Część działki oznaczonej nr ewid. 42/8, objęta jest Uchwałą nr XLI/677/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty, zmieniona uchwałą nr LI/684/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. i Uchwałą Nr LXXI/900/2024 z dnia 11 stycznia 2024 r. Teren został podzielony na dwa etapy celem wykluczenia wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w etapie I przedmiotowego opracowania. Teren objęty uwagą będzie kontynuowany w II etapie opracowania.

- 2) **Treść uwagi:** Prośba o objęcie planem zagospodarowania przestrzennego całej działki o nr ewid. 42/6.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka o nr ewid. 42/6.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: W części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MNW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Część działki oznaczonej nr ewid. 42/6, objęta jest Uchwałą nr XLI/677/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty, zmieniona uchwałą nr LI/684/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. i Uchwałą Nr LXXI/900/2024 z dnia 11 stycznia 2024 r. Teren został podzielony na dwa etapy celem wykluczenia wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na

zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w etapie I przedmiotowego opracowania. Teren objęty uwagą będzie kontynuowany w II etapie opracowania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty - etap I, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz, w nawiązaniu do 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), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należących do zadań własnych gminy.

§2. Finansowanie inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będzie odbywać się poprzez:

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

§3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/935/2024

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXXIII/935/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty - etap I

Uchwałą nr XLI/677/2017 z dnia 26 stycznia 2017 r. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Koszuty. Na późniejszym etapie zdecydowano o podziale obszaru opracowania planu na dwa etapy. Niniejsza uchwała dotyczy etapu I, który został zapoczątkowany uchwałą zmieniającą nr LI/684/2022 podjętą przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej z dnia 29 czerwca 2022 r., która umożliwiła wykonanie opracowania w etapach.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym dla etapu I obejmuje powierzchnię ok. 53,6 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., obszar w granicach opracowania planu miejscowego obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- RM – tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej,
- M/P/U – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- P/U – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- Z – tereny zieleni.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska. Cały obszar planu miejscowego objęty jest obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty” przyjętym uchwałą nr XXV/357/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 kwietnia 2005 r. Potrzeba opracowania nowego planu wynika z wniosków składanych na przestrzeni lat przez mieszkańców wsi Koszuty a także w związku obecnymi ustaleniami planu, które wymagają aktualizacji oraz korekt względem przeznaczenia terenów, czy też linii zabudowy.

Plan miejscowy przeznacza zatem tereny pod następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony symbolem 1MN-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem 1MW;
- 5) tereny usług – oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U;

6)teren usług sportu i rekreacji lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem 1US-UB;

7)teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem 1UR;

8)teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem 1UB;

9)teren usług lub produkcji – oznaczony symbolem 1U-P;

10)teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem 1UK-ZP;

11)teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem 1KDL;

12)tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;

13)tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR;

14)teren ujęcia wód – oznaczony symbolem 1IWU;

15)teren kanalizacji – oznaczony symbolem 1IK;

16)teren zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczony symbolem 1RZM-RZP;

17)tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: 1WS-ZN, 2WS-ZN.

Sporządzenie planu miejscowego jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej – dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój centrum miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i umożliwiają rozwój zabudowy poza granicą opracowania planu miejscowego w następnych etapach opracowania.

Z uwagi na położenie znacznej części obszaru planu miejscowego w granicach krajobrazów priorytetowych, ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymogi określone w rekomendacjach audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego (przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r.).

Ustalenia w zakresie formy architektonicznej projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Na przedmiotowym obszarze występują liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, stąd też plan miejscowy zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Ponadto, zasady kształtowania zabudowy uwzględniają kontekst historyczny terenu i gabaryty zabudowy oraz geometrię dachów dobrano z myślą o wkomponowaniu nowej zabudowy w otoczenie obszaru opracowania planu miejscowego.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga krajowa nr 11, droga powiatowa i drogi gminne). Realizacja zabudowy mieszkaniowej na podstawie przedmiotowego planu będzie generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako regulację w dużej mierze istniejącej zabudowy zwartej jednostki osadniczej i oparto ją na projektowanym wewnętrznym układzie komunikacyjnym powiązanym z istniejącym systemem dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już zrealizowana i dostępna na terenach zainwestowanych. Jest możliwa ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które zostały przeanalizowane. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku braku jej realizacji utrzymają się na dotychczasowym poziomie.

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska opracował dokument dotyczący wyników oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska, który został przyjęty Uchwałą LXXI/902/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 11 stycznia 2024 r. r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska. W ww. analizie stwierdzono m.in., że zasadniczo obowiązujące plany są aktualne. Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy, w związku z tym jest zgodny z ww. analizą w tym zakresie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.