

UCHWAŁA NR LXXIII/936/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach
Koszuty i Brzeziny, gmina Środa Wielkopolska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 ze 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 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Koszuty i Brzeziny, gmina Środa Wielkopolska, 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. Integralną częścią 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg, w której można lokalizować:
 - a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub słupów, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu 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 przegród zewnętrznych lub słupów przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy wiat przystanków komunikacji publicznej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 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**;
- 2) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem: **1KDZ**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się 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 w granicy planu miejscowego przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej od strony dróg przez takie elementy budynku jak:

- 1) gzymsy, rynny, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku – o nie więcej niż 1,0 m;
- 2) wiatrołap, balkony, schody, wykusze, ganki, o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) tarasy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych.

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 nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej – na terenach **MNW**,
- b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- c) dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków:

- a) roboty budowlane z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit b.,
- b) wyłącznie przebudowę lub remont tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są 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, w tym w szczególności zabudowy zagrodowej – bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,
- c) możliwość zmiany geometrii dachu, zgodnie z parametrami określonymi w uchwale;

3) 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 w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana ustaleniami planu miejscowego minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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 lokalizacji całego obszaru planu miejscowego w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, wzdłuż której obowiązują pasy technologiczne o szerokości w poziomie nie mniejszej niż – 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu jej skablowania;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 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. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne:
 - a) i nie większą niż 8,0 m – dla budynków o dachu płaskim,
 - b) i nie większą niż 9,5 m – dla budynków o dachu stromym;
- 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9;

- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 750 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 11. Na terenie drogi zbiorczej oznaczonym symbolem **1KDZ** ustala się:

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

§ 12. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami **1KR**, **2KR** ustala się:

- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ściecia narożne;
- 6) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
 - b) ścieżek i dróg rowerowych,
 - 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.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

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

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

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) 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;

- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż 4,0 m.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą 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,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, w tym handlu, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

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

§ 17. 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**;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

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

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

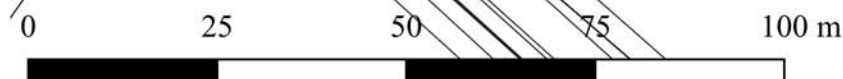
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

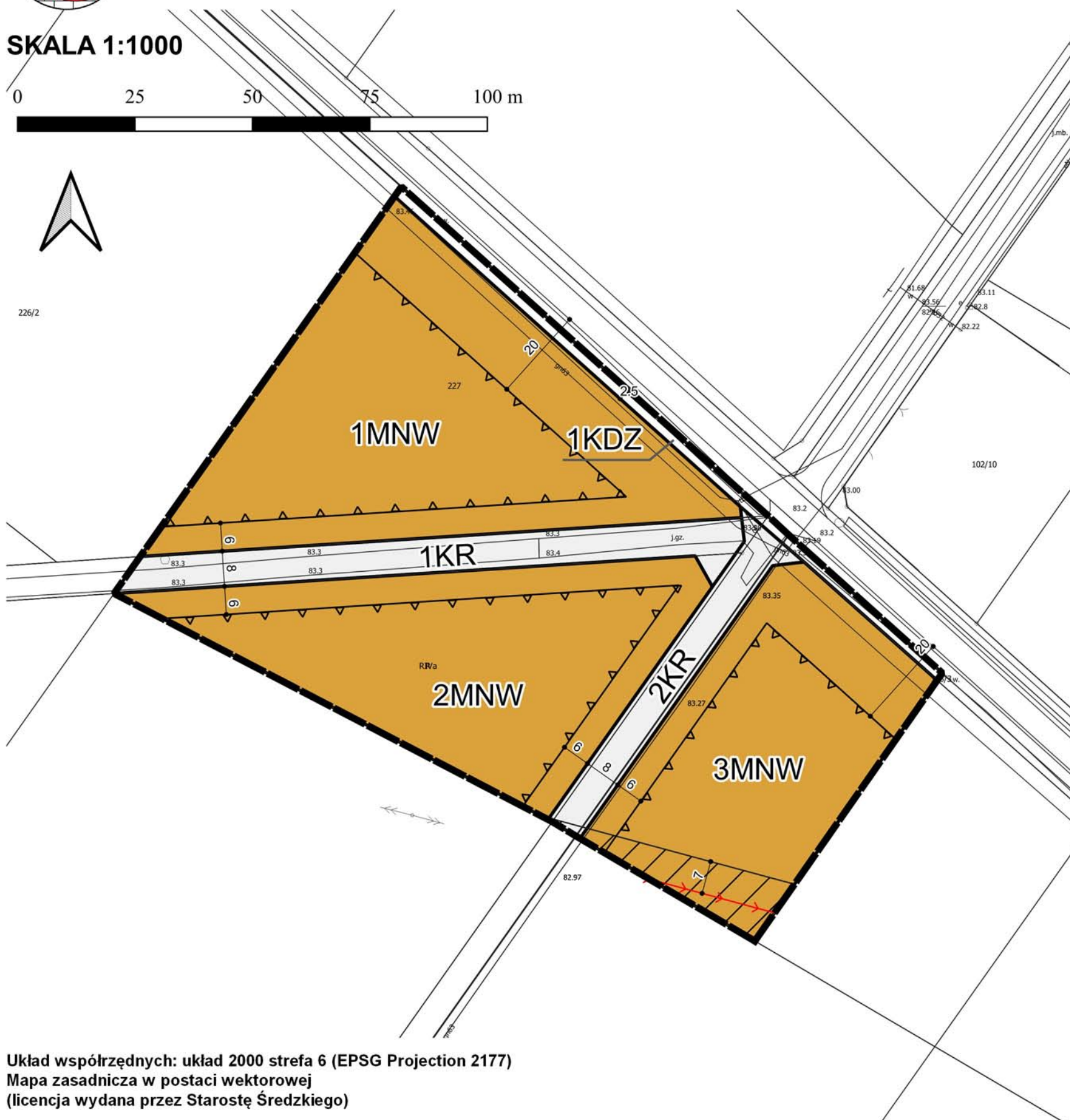


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH KOSZUTY I BRZEZINY, GMINA ŚRODA WIELKOPOLSKA

SKALA 1:1000



226/2



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6 (EPSG Projection 2177)
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Średzkiego)

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr LXXIII/936/2024
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 marca 2024 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
z dnia ... r. poz. ...

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM

RM
TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY
ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ,
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, USŁUGOWEJ
NA TERENIE GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII
ELEKTROENERGETYCZNYCH
- MNW
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDZ
TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KR
TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCŁAW - GNIEZNO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/936/2024
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

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 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 nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Koszuty i Brzeziny, gmina Środa Wielkopolska” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu gminy.

§2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie odbywać się w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a źródłem finansowania inwestycji i zadań, mogą być:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy,
- e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/936/2024

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LXXIII/936/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Koszuty i Brzeziny, gmina Środa Wielkopolska

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LIV/713/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Koszuty i Brzeziny, gmin Środa Wielkopolska.

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 obejmuje powierzchnię ok. 2,0 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolem RM – tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej.

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. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty przyjęty uchwałą nr XXV/357/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 kwietnia 2005 r.

Plan miejscowy przeznacza zatem tereny pod następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**;
- 2) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem: **1KDZ**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**.

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

Opracowanie planu miejscowego ma na celu przeznaczenie terenu pod funkcje mieszkalne – zgodnie z zakresem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska. Część powierzchni gruntów pierwotnie objętych opracowaniem planu stanowiła grunty rolnicze wysokich klas bonitacji (klasa III). Przeznaczenie zatem tych terenów wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Decyzją nr DNI.tr.602.299.2023 z dnia 6 października 2023 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził takiej zgody. Następnie Burmistrz wnioskiem z 18 października 2023 r. (znak: GiGP.6721.1.6.2022) wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy. W odpowiedzi na ten wniosek, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał zaskarżoną decyzję w całości (decyzja nr DNI.tr.602.339.2023 z dnia 15 listopada 2023 r.). Wskutek tej decyzji, granica opracowania planu miejscowego została skorygowana uchwałą nr LXXI/899/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 11 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Koszuty i Brzeziny, gmina Środa Wielkopolska. Zmianie uległa granica planu miejscowego w ten sposób, że wyłączono z obszaru opracowania planu miejscowego te tereny, które zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie otrzymały.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkalnej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu gminy. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy dostosowując charakter nowej zabudowy do istniejącej na tym terenie. 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. Projektowany obszar stanowi niewielką enklawę zabudowy. 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 miejscowego zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z zarządzeniem nr 29/2021 Burmistrza Środy Wielkopolskiej z dnia 3 września 2021 r. w sprawie stosowania opracowanych „Standardów dostępności dla gminy Środa Wielkopolska”. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Na przedmiotowym obszarze nie występują zabytki archeologiczne, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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 miejscowego położony jest przy drogach gminnych i drodze powiatowej nr 3673P. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na podstawie przedmiotowego planu miejscowego będzie generować niewielkie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

W planie miejscowym nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu miejscowego znajdują się nieruchomości o jednolitych powierzchniach, gdzie podziały wtórne nie wymagają dodatkowych regulacji. Nie ma zatem podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, choć inwestycja sama w sobie nie angażuje w swoją realizację środków z budżetu gminy. Niezbędna infrastruktura techniczna bazuje na indywidualnych rozwiązaniach wskutek lokalizacji obszaru opracowania. Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

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 zostaną zebrane ich opinie i uzgodnienia, które będą przeanalizowane i ujęte w projekcie planu miejscowego. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Wpływy z podatków od nieruchomości ulegną wzrostowi.

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. w 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 miejscowy 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.