



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 kwietnia 2024 r.

Poz. 3919

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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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:
- nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,
 - 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:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**;
- teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem: **1KDZ**;
- 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:

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

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- 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**,
- urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków:

- 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.,
- 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,
- 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 ścieżka 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.

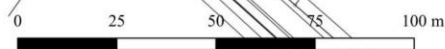
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Paweł Wullert

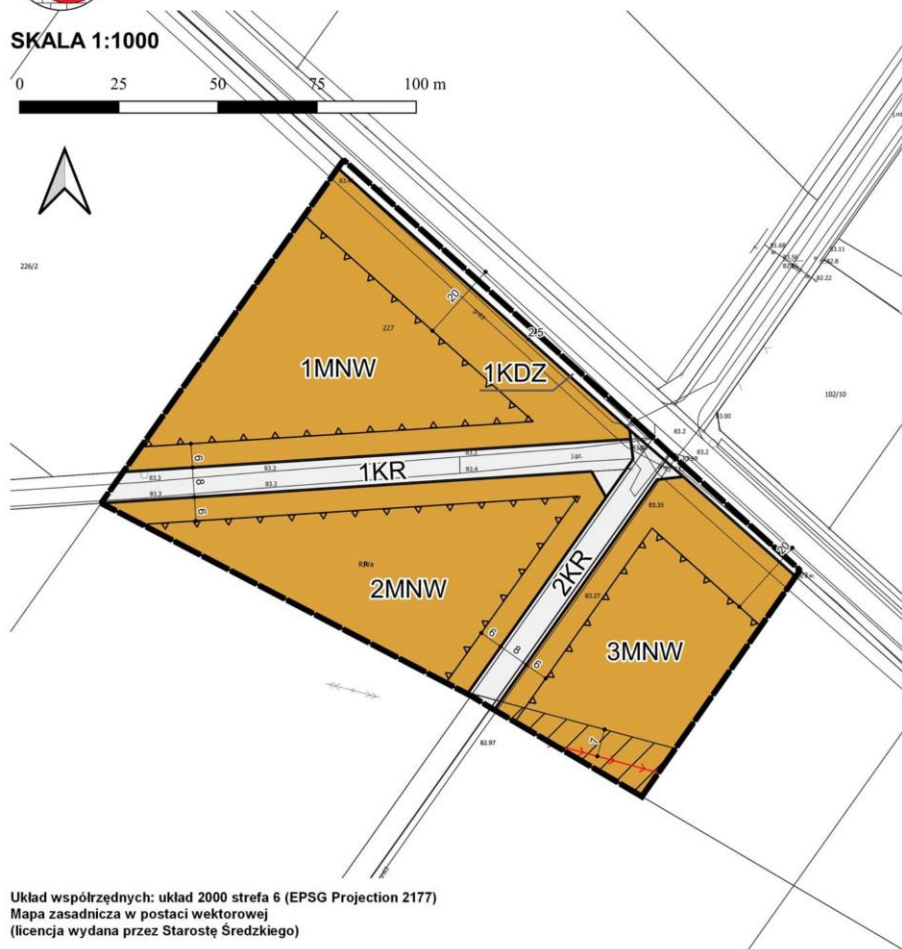


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH KOSZUTY I BRZEZINY, GMINA ŚRODA WIELKOPOLSKA

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 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

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
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - 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.

Załącznik Nr 3 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 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