# UCHWAŁA Nr XXV/357/2005 RADY MIEJSKIEJ w ŚRODZIE WLKP.

z dnia 28 kwietnia 2005 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wlkp., uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty, obejmujący ustalenia zawarte w §3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiony na 3 planszach:
   - Nr 1, pt.: „Koszuty – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", w skali 1: 5000, obejmującej obszar całego obrębu geodezyjnego,
   - Nr 2, pt.: „Koszuty – Wieś, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", w skali 1: 2000, obejmującej tereny obecnego i projektowanego zainwestowania wsi,
   - Nr 3, pt.: „Koszuty – Huby, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", w skali 1: 2000, obejmującej tereny obecnego i projektowanego zainwestowania przysiółka,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje teren obrębu geodezyjnego Koszuty o powierzchni 645,51 ha.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność nie kolidującą z funkcją mieszkalną na danej działce oraz na działkach sąsiednich, a więc: nie powodującą hałasu, zapachów, zwiększonego zapotrzebowania na miejsca postojowe itp.;
2) linii zabudowy – należy przez to rozumieć odległość frontowej, dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną; nie dotyczy ona takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, z zastrzeżeniem, że nie zostaną zaadaptowane jako pomieszczenia przeznaczone na cele mieszkalne;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość, w jakiej należy sytuować zabudowę;
4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych powyżej 18°.

## § 3. USTALENIA OGÓLNE

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej, usług, działalności gospodarczej, komunikacji, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni i użytków rolnych oraz zasady uzbrojenia.

2. Utrzymuje się bez zmian ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych Uchwałami Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.:

- Nr V/56/99 z dnia 26 lutego 1999 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Koszutach gmina Środa Wlkp. (Dz.Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 24 poz. 505),

- Nr X/133/99 z dnia 18 października 1999 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp. (Dz.Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 80 poz. 1541),
- Nr XXVII/392/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korytarza napowietrznej linii WN 110 kV Nagradowice-Kijewo w Gminie Środa Wlkp. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 77 poz. 2006),

(zasięg planów określony na planszy Nr 1).

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – obowiązujące,
2) linie podziału wewnętrznego – obowiązujące,
3) linie zabudowy.

4. Postulowane linie rozgraniczające:
1) występujące przy drogach – mogą być przesunięte wyłącznie w kierunku poszerzenia tych dróg,
2) tylne i boczne przy pozostałych terenach nie mogą zwiększyć powierzchni terenu, który obejmują, o więcej niż 10 %.

5. Postulowane linie wewnętrznego podziału wymagają zachowania, natomiast dopuszcza się ich przesunięcie, które nie spowoduje zwężenia działek budowlanych poniżej 22 m.

6. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego ustala się, co następuje:
1) ochronę dolin Strugi Średzkiej i dopływu Kanału Dębieckiego poprzez wprowadzenie zakazu realizacji urządzeń powodujących zmianę stosunków wodnych w tych dolinach,
2) obowiązek zachowania całej zieleni śródpolnej, przywodnej i – w miarę możliwości – przydrożnej,
3) na obszarach użytkowanych rolniczo przestrzeganie wymogów postawionych w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej (zbiór zasad, zaleceń i porad), uznawanym jako obowiązujące normy etycznego postępowania względem środowiska.

7. Ochronie konserwatorskiej podlegają:
1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   a) kościół parafialny p.w. św. Katarzyny i N.S.J.,
   b) dwór (obecnie Muzeum Ziemi Średzkiej) i oficyna dworska,
   c) 3 wiatraki.

   Na właścicieli i użytkowników tych obiektów ustawa o zabytkach i opiece nad zabytkami nakłada obowiązek uzgodnienia z WWKZ wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy, detali architektonicznych, wystroju wnętrz itp.;
2) pozostałe obiekty cenne kulturowo ujęte w ewidencji zabytków:
   a) domy w Koszutach nr 55, 66 i 67 oraz w Koszutach – Hubach nr 1 i 9,
   b) dawna folwarczna kuźnia (obecnie dom nr 26 w Koszutach);

   Właścicieli i użytkowników tych obiektów ustawa, o której mowa w punkcie 1, zobowiązuje do zasięgnięcia opinii WWKZ w zakresie zmian j.w.;
3) stanowiska archeologiczne:
   a) skupione na terenie oznaczonym na rysunku planu Nr 1,
   b) występujące w rozproszeniu (rys. planu Nr 1 i 2), których lokalizacja jest orientacyjna i nie oddaje rzeczywistego zasięgu stanowiska pod ziemią.

   Podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi na terenach określonych w lit. a i b musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych.

8. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przed wymaganą linią zabudowy od drogi określonej klasy, dopuszcza się remonty, modernizację i rozbudowę (nie w kierunku drogi), natomiast w przypadku budowy nowego obiektu należy usytuować go z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

9. W zakresie ładu przestrzennego ustala się, co następuje:

1) powierzchnia zabudowy na terenach mieszkaniowych nie może przekroczyć 35 % powierzchni działki;
2) powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie może stanowić mniej niż 50 % niezabudowanej powierzchni działki;
3) wysokość jednej kondygnacji mieszkalnej nie może przekroczyć 3 m;
4) maksymalny poziom parteru od 0,4 m do 1,5 m nad poziomem terenu;
5) geometria dachów – wg ustaleń szczegółowych;
6) pokrycie dachów stromych – dachówka lub materiał imitujący dachówkę w kolorach materiałów naturalnych.

10. W przypadku odpowiednich warunków gruntowo-wodnych dopuszcza się realizację obiektów podpiwniczonych.

11. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajduje się sieć drenarska, należy uwzględnić jej przebudowę (drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

12. Ustala się, że zieleń o charakterze izolacyjnym winna być zróżnicowana pod względem wysokości i doboru gatunków, ze znacznym udziałem roślin zimozielonych, natomiast pod liniami elektroenergetycznymi, w ramach oznaczonych na rysunku planu stref ich oddziaływania, winna być wyłącznie zieleń niska – trawiasta.

13. W zakresie uzbrojenia terenów ustala się, co następuje:

1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągów komunalnych – wiejskich;
2) odprowadzanie ścieków – do istniejących oczyszczalni, dla których może zaistnieć potrzeba rozbudowy;
3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
4) dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw proekologicznych;
5) wszelkie przesunięcia projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizacja nowych, które wynikną z dokumentacji technicznych, po dokonaniu stosownych uzgodnień z właścicielami gruntów, uznaje się za zgodne z nin. planem;
6) wyznacza się 3 tereny dla składowania segregowanych odpadów komunalnych, oznaczone na planszach symbolem graficznym.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (siedliskowej), oznaczone symbolem MN1, w ramach których:

1) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek pod warunkiem, że szerokość frontu działek nowopowstałych nie będzie mniejsza niż 22 m;
2) dopuszcza się remonty, modernizację, rozbudowę i wymianę na nowe obiektów mieszkalnych i gospodarczych; w przypadku nadbudowy i wymiany budynków ich wysokość nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych – przy dachach płaskich i 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – przy dachach stromych;
3) wprowadza się obowiązek realizacji dachów na budynkach mieszkalnych rozbudowywanych i wymienianych na nowe wg zasady: jeżeli na budynkach w bezpośrednim sąsiedztwie występują dachy równe (płaskie lub strome) obiekt musi mieć dach o takim samym charakterze, natomiast w przypadku dachów różnych winien być realizowany dach stromy, nawiązujący charakterem do dachu na sąsiedniej działce;

4) dopuszcza się realizację nowych obiektów gospodarczych: na działkach jednorodzinnych – usytuowanych przy granicy dwóch sąsiadujących działek jako obiekty zespolone – bliźniacze (po jednym obiekcie na działce), o powierzchni zabudowy do 60 $m^2$, na działkach zagrodowych – bez powierzchniowych ograniczeń, zgodnie z obowiązującym prawem;
5) dla istniejących siedlisk tylna linia zabudowy nie obowiązuje, ale obiekty inwentarskie mogą być realizowane wyłącznie po uzgodnieniu ze służbami sanitarnymi;
6) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej w obiektach mieszkalnych lub gospodarczych.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na działkach plombowych, oznaczone symbolem MN2, w ramach których:
1) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej dopuszcza się łączenie sąsiednich działek i przekroczenie tylnej linii rozgraniczającej z zastrzeżeniem dla obiektów inwentarskich – jak w ust.1 pkt 5;
2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne – w przypadku dachu płaskiego i 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – w przypadku dachu stromego;
3) dla obiektów na pojedynczych działkach plombowych ustala się zasadę doboru charakteru dachu wg zasady określonej w ust.1 pkt 3; dla budynków realizowanych w zespołach działek (2 lub więcej) ustala się dachy strome o nachyleniu połaci dachowej 40 – 45° i układzie kalenicy głównej równoległym do frontu działki;
4) dopuszcza się na działkach jednorodzinnych realizację parterowych budynków garażowo-gospodarczych, usytuowanych przy granicy dwóch sąsiadujących działek jako obiekty zespolone – bliźniacze (po jednym obiekcie na działce), o powierzchni zabudowy do 60 $m^2$, z dachami o nachyleniu połaci dachowej do 30°;
5) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej w obiektach mieszkalnych i gospodarczych.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone symbolem MN3, w ramach których:
1) ustala się charakter obiektów mieszkalnych: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym stromy dach z poddaszem użytkowym, o nachyleniu połaci dachowej 40 – 45°, z układem kalenicy głównej równoległym do frontu działki;
2) dopuszcza się realizację obiektów garażowo-gospodarczych, usytuowanych przy granicy dwóch sąsiadujących działek jako obiekty zespolone – bliźniacze (po jednym obiekcie na działce), o powierzchni zabudowy do 60 $m^2$, parterowych, z płaskim dachem;
3) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej wyłącznie w budynku mieszkalnym.

4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, oznaczony symbolem MP1, w ramach którego:
1) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się ich rozbudowę i modernizację oraz budowę nowych obiektów, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z linii zabudowy ustalonej od drogi ekspresowej;
2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, w obiektach istniejących, które mogą być rozbudowywane, modernizowane i wymieniane oraz w nowych obiektach;
3) ustala się charakter obiektów: parterowe z płaskim dachem lub dachem stromym z użytkowym poddaszem;
4) ustala się obowiązek wprowadzenia od strony drogi ekspresowej pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m.

5. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, oznaczony symbolem MP2, w ramach którego:

1) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego ze stromym dachem, o układzie głównej kalenicy równoległym do drogi KDL i max. 3 kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz parterowych obiektów dla prowadzenia działalności gospodarczej;
2) działalność gospodarcza nie może kolidować z funkcją mieszkaniową;
3) wzdłuż granicy z terenem MN1 wprowadza się pas zieleni o charakterze izolacyjnym szerokości min. 5 m;
4) obsługa komunikacyjna działki przewidziana jest z drogi KDL.

6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, oznaczony symbolem MP3, w ramach którego:
1) utrzymuje się istniejące budynki o charakterze magazynowym i dopuszcza się realizację nowych obiektów gospodarczych i inwentarskich, o 1 kondygnacji nadziemnej, z dachami o nachyleniu połaci dachowej do 30°;
2) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego z dachem stromym, o układzie głównej kalenicy równoległym do drogi, max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.

7. Wyznacza się teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową, oznaczony symbolem PM.
1) W przypadku uzyskania zgody na bezpośredni zjazd z drogi ekspresowej dopuszcza się:
   a) realizację obiektów związanych z obsługą ruchu kołowego (stacja paliw, hotel, gastronomia itp.),
   b) włączenie do terenu PM drogi gospodarczej KDL biegnącej między tym terenem a drogą ekspresową KDS, pod warunkiem udostępnienia pasa dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej, wolnego od zainwestowania kubaturowego;
2) Obiekty nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych plus stromy dach o nachyleniu połaci dachowej 30° – 45°.

8. Wyznacza się teren działalności gospodarczej, oznaczony symbolem P1, w ramach którego:
1) dopuszcza się wtórne podziały geodezyjne;
2) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy z wykluczeniem nadbudowy oraz dopuszcza się realizację nowych obiektów o 1 kondygnacji nadziemnej, z płaskimi dachami;
3) wprowadza się zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych;
4) teren przylegający do zajazdu (UG) może być przeznaczony na rozbudowę tego zajazdu (obiekty, zaplecze rekreacyjne itp.).

9. Wyznacza się teren działalności gospodarczej, oznaczony symbolem P2, wymagający uporządkowania, który może stanowić siedlisko łącznie z zabudową na sąsiednim terenie MN1, lub może być przeznaczony pod działalność pozarolniczą, prowadzoną w parterowych obiektach z płaskimi dachami, obsługiwany komunikacyjnie poprzez dojazd wydzielony z działki mieszkaniowej.

10. Wyznacza się teren działalności gospodarczej, oznaczony symbolem P3, w ramach którego:
1) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
2) ustala się max. wysokość obiektów – 2 kondygnacje nadziemne;
3) wprowadza się obowiązek urządzenia 10-metrowego pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej.

11. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej, oznaczone symbolem P4, w ramach których:
1) dopuszcza się podział geodezyjny na działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha;
2) obsługa komunikacyjna przewidziana jest wyłącznie z dróg lokalnych, z wykluczeniem odcinków równoległych do drogi zbiorczej;
3) wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;
4) ustala się charakter obiektów: wysokość max. 9 m, dachy płaskie;
5) wzdłuż drogi ekspresowej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjno-osłonowej szerokości min.10 m.

12. Wyznacza się teren działalności gospodarczej, oznaczony symbolem P5, w ramach którego:
1) nie dopuszcza się wtórnych podziałów geodezyjnych;
2) utrzymuje się istniejącą stolarnię z dopuszczeniem: remontów, rozbudowy i zmiany branży;
3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego, usytuowanego w stosownej odległości od obiektów produkcyjnych;
4) ustala się charakter obiektów: dla prowadzenia działalności gospodarczej – parterowe z płaskimi dachami, mieszkalnego – z dachem stromym, max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.

13. Wyznacza się teren działalności gospodarczej, w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem P,KS1, w ramach którego:
1) obowiązuje opracowanie dla całego terenu planu zabudowy działki;
2) dopuszcza się realizację obiektów o max. 3 kondygnacjach nadziemnych.

14. Wyznacza się teren działalności gospodarczej, w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem P,KS2, dla którego obowiązują ustalenia jak w ust.13. W przypadku uzyskania przez inwestora zgody na bezpośredni wjazd z drogi ekspresowej rozwiązanie to uznaje się za zgodne z niniejszym planem; teren drogi gospodarczej KDL między terenem P,KS2 i drogą ekspresową włącza się wówczas do przedmiotowej działki z zastrzeżeniem zabezpieczenia niezainwestowanego pasa dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej.

15. Wyznacza się teren istniejącego Muzeum Ziemi Średzkiej z parkiem, objętych ochroną konserwatorską, oznaczony symbolem UK,ZP.

16. Wyznacza się teren kościoła parafialnego, objętego ochroną konserwatorską, oznaczony symbolem UK1.

17. Wyznacza się teren trzech zabytkowych wiatraków, oznaczony symbolem UK2, w których dopuszcza się, po uzyskaniu zgody WWKZ, prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze usługowym (związanej z kulturą, gastronomią lub tp.).

18. Wyznacza się teren istniejącego zajazdu, oznaczony symbolem UG. Dopuszcza się jego rozbudowę, również na terenie P1.

19. Wyznacza się teren istniejącej remizy OSP ze świetlicą, oznaczony symbolem UI. Dopuszcza się modernizację obiektu, jego rozbudowę lub wymianę a także zmianę funkcji na usługi innego rodzaju.

20. Wyznacza się teren usług handlowych, oznaczony symbolem UH. Dopuszcza się modernizację obiektów, rozbudowę (bez nadbudowy) lub wymianę na nowe, parterowe.

21. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem US, w ramach którego:
1) dopuszcza się realizację pawilonu sportowego;
2) wprowadza się obowiązek urządzenia 10-metrowego pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej.

22. W zakresie komunikacji wyznacza się:
1) drogę ekspresową S-11, oznaczoną symbolem KDS (rozbudowa istniejącej drogi o drugą jezdnię od strony południowej); szerokość w liniach rozgraniczających – 40 m, szerokość jezdni – 2 x po 7,5 m;
2) drogę zbiorczą w przebiegu drogi powiatowej Koszuty – Słupia Wielka, oznaczoną symbolem KDZ; realizacja przełożenia drogi i budowa wiaduktu – wg dokumentacji GDDKiA;
3) drogi lokalne – gminne, oznaczone symbolem KDL; szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, szerokość jezdni – 6 – 7 m, chodniki na odcinkach zabudowanych; dopuszcza się realizację parkingu i urządzenie zieleni skwerowej na placu ze zbiornikiem przeciwpożarowym (usytuowanym przy dworku) po wcześniejszej likwidacji zbiornika;

4) drogę lokalną – gospodarczą, oznaczoną symbolem KDL1; szerokość jezdni – 6 – 7 m, bez chodnika. W liniach rozgraniczających tej drogi wyznacza się pasmo dla infrastruktury technicznej;
5) drogę lokalną – gospodarczą, oznaczoną symbolem KDL2, jako rozwiązanie alternatywne w przypadku likwidacji odcinka drogi KDL1 między terenami PM i KDS;
6) drogi dojazdowe – gminne, oznaczone symbolem KDW; szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, szerokość jezdni – 5,5 m, chodniki na odcinkach zabudowanych;
7) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem KX; szerokość w liniach rozgraniczających 6 – 8 m;

23. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę:
   a) utrzymanie stacji wodociągowej w Koszutach, na terenie oznaczonym symbolem W, do czasu jej technicznego zużycia,
   b) rozbudowę sieci wodociągowej w celu doprowadzenia wody do nowych odbiorców;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) utrzymuje się istniejące dwie oczyszczalnie ścieków, na terenach oznaczonych symbolem K, z dopuszczeniem ich rozbudowy,
   b) utrzymuje się istniejące przepompownie ścieków (9), nie wydzielone na odrębnych terenach, a istniejące w ramach zieleni w pasach drogowych, w terenach mieszkaniowych i użytkowanych rolniczo,
   c) przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacyjnej i realizację nowych przepompowni dla podłączenia terenów znajdujących się poza zasięgiem istniejącego uzbrojenia;
3) odprowadzenia wód deszczowych – za zgodne z niniejszym planem uznaje się wszelkie rozwiązania wynikające z dokumentacji technicznych; odbiornikiem będą istniejące rowy;
4) elektroenergetyka:
   a) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych i realizacja nowych na terenach oznaczonych symbolem EE,
   b) realizacja: linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV, dla której strefa oddziaływania wynosi 28 m od osi słupa oraz linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV, dla której strefa oddziaływania wynosi 25 m od osi słupa.
   c) zaopatrzenie w gaz: doprowadzenie gazu ze stacji redukcyjnej z Żabikowie.

24. Wyznacza się teren czynnego cmentarza, oznaczony symbolem ZC, z rezerwą pod jego powiększenie.

25. Wyznacza się tereny ogrodów przydomowych, oznaczone symbolem RO, na których dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę.

26. Wyznacza się tereny upraw polowych, oznaczone symbolem R, oraz łąk – oznaczone symbolem RZ, bez prawa zabudowy.

27. Wyznacza się tereny wód otwartych, utrzymane w planie, oznaczone symbolem WS.

28. Do czasu realizacji projektowanego zainwestowania ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

**§ 4.** 1. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.
2. Rezygnuje się z naliczania powyższej opłaty dla terenów przeznaczonych pod:
- urządzenia infrastruktury technicznej,
- powiększenie cmentarza,
- drogi, z wyjątkiem tych, które realizowane będą przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad, dla których obowiązuje stawka 30 %.

**§ 5.** Nie zachodzi potrzeba określenia wymogów art.15 ust. 2.:
- pkt 7 – w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- pkt 8 – w zakresie zasad i warunków scalania gruntów.

**§ 6.** Stwierdza się zgodność rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp., zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wlkp.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2005-05-06

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/357/2005
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 28 kwietnia 2005 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty do publicznego wglądu (w dniach od 11 lutego 2005 r. do 14 marca 2005 r.) wpłynęły następujące uwagi:

1. Wniosek Państwa Violety i Przemysława Węcławiaków z dnia 15.02.2005 r.

   Wniosek dotyczył uwzględnienia w projekcie planu możliwości budowy na działce ozn. nr ewid. 293/27 budynku garażowego, usytuowanego tuż przy granicy działki. Ponieważ przedmiotowa działka jest wąska taka lokalizacja garażu zapewnia najdogodniejszy wjazd do niego.

   Ww. działka położona jest na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem MN 2, dla którego w planie zapisano następujące ustalenia (§ 3 Ustalenia szczegółowe, ust.2 pkt 4):
   „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na działkach plombowych, w ramach których: (...) dopuszcza się na działkach jednorodzinnych realizację parterowych budynków garażowo-gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 60 $m^2$, z dachami o nachyleniu połaci dachowej do 30°".

   Wniosek został rozpatrzony pozytywnie – wyżej przytoczony zapis poszerzono: „dopuszcza się na działkach jednorodzinnych realizację parterowych budynków garażowo-gospodarczych, usytuowanych przy granicy dwóch sąsiadujących działek jako obiekty zespolone – bliźniacze (po jednym obiekcie na działce), o powierzchni zabudowy do 60 $m^2$, z dachami o nachyleniu połaci dachowej do 30°".

2. Wniosek Pana Mirosława Przybylskiego i Pana Marka Przybylskiego z dnia 11.07.2002 r. w sprawie podziału i odsprzedaży nieużytków rolnych sąsiadujących z działką ozn. nr ewid. 179/6.

   Wniosek rozpatrzono pozytywnie.

2005-05-06

RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/357/2005
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 28 kwietnia 2005 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wlkp. uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty, biorąc pod uwagę:

- przepisy ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zmianami),
- zapisy § 3 ust. 22-23 uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu sporządzoną do ww. planu,

rozstrzyga, co następuje:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę konieczne jest wykonanie wodociągowej sieci rozdzielczej na terenach działalności gospodarczej, oznaczonych w planie symbolem P. Wykonanie powyższej sieci jest zadaniem Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej, Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Środzie Wlkp. (zwanego dalej MPECWiK) i kosztami obciąża to przedsiębiorstwo.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem MN3, a położonych w sąsiedztwie parku dworskiego oraz przy projektowanych terenach działalności gospodarczej oznaczonych w planie symbolem P, jak również terenach przeznaczonych w planie pod działalność gospodarczą (P), istnieje konieczność rozbudowy zbiorczej kanalizacji sanitarnej tak, aby możliwe było obsłużenie nowych terenów. Rozbudowa ta będzie realizowana przez MPECWiK ze środków własnych.
3. Zaprojektowanie i wykonanie przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych obciąża kosztami inwestora.
4. Przebudowa i poszerzenie dróg gminnych finansowane będą ze środków przeznaczonych na bieżące utrzymanie dróg.
5. Budowa, przebudowa lub modernizacja dróg będąca wynikiem rozbudowy drogi ekspresowej S-11, oznaczonej w planie symbolem KDS, które to będą wykonane według dokumentacji i ze środków Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu.

2005-05-06

# UZASADNIENIE do UCHWAŁY Nr XXV/357/2005 RADY MIEJSKIEJ w ŚRODZIE WLKP.

z dnia 28 kwietnia 2005 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty opracowany został zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

1. Przed przystąpieniem do prac nad planem Burmistrz Miasta Środa Wlkp. wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp.
2. Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Środzie Wlkp. Uchwały Nr IX/115/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającej przedmiot i zakres planu.
3. Stosownie do art. 17 pkt. 1, w „Nowym Tygodniku Średzkim" w dniu 10 marca 2004 r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniach od 8 marca 2004 r. do 16 kwietnia 2004 r. W ww. terminie wpłynęły wnioski:
   - właścicieli Hotelu „CEZAR" w Koszutach,
   - Pana Z. Rymarczuka – właściciela działki budowlanej w Koszutach,
   - Kółka Rolniczego w Koszutach (wniosek wpłynął po terminie).
4. Pismem z dnia 15 marca 2004 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były przez 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ww. terminie wpłynęły odpowiedzi od:
   - Polskich Sieci Elektroenergetycznych-Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu,
   - Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat we Wrześni,
   - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu,
   - Ministerstwa Zdrowia, Departament Organizacji Ochrony Zdrowia w Warszawie,
   - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu,
   - Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
   - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.,
   - Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Poznaniu,
   - Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
   - PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w Poznaniu,
   - Grupy Energetycznej ENEA S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Września we Wrześni (wniosek wpłynął po terminie),
   - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu (wniosek wpłynął po terminie),
   - Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Środzie Wlkp. (wniosek wpłynął po terminie).

   Wnioski rozpatrzono dnia 22 kwietnia 2004 r.
5. Projekt planu sporządzono w oparciu o przygotowane wyprzedzająco opracowanie ekofizjograficzne.
6. Po sporządzeniu projektu planu opracowane zostały:
   - prognoza oddziaływania na środowisko,
   - prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

7. Zgodnie z wymogami ww. ustawy uzyskano opinie o projekcie planu:
   a) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Środzie Wlkp., która w dniu 29 czerwca 2004 r. pozytywnie zaopiniowała przedstawione w projekcie planu rozwiązania,
   b) Burmistrza Kórnika, który pismem z dnia 21 lipca 2004 r. pozytywnie zaopiniował projekt planu.
8. Stosownie do obowiązujących przepisów, Burmistrz Miasta Środa Wlkp., trzema pismami z dnia 25 czerwca 2004 r., 20 lipca 2004 r. i 26 lipca 2004 r. wystąpił o opinię do niżej wymienionych jednostek i uzyskał ją od:
   a) Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Poznań w Poznaniu – opinia wpłynęła 12 lipca 2004 r.,
   b) Polskich Sieci Elektroenergetycznych Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu – opinia wpłynęła 14 lipca 2004 r.,
   c) Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat we Wrześni – opinia wpłynęła 14 lipca 2004 r.,
   d) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp. – opinia wpłynęła 23 lipca 2004 r.,
   e) Grupy Energetycznej ENEA S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Września we Wrześni – opinia wpłynęła 4 sierpnia 2004 r.,
   f) PGNiG S.A. w Warszawie Regionalny Oddział Przesyłu w Poznaniu – opinia wpłynęła 11 sierpnia 2004 r.,
   g) Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, Wydz. Środowiska i Rolnictwa – opinia wpłynęła 25 sierpnia 2004 r.
9. Na podstawie art. 17 pkt. 7 ww. ustawy, Burmistrz Miasta Środa Wlkp. wysłał w dniu 27.07.2004r. pisma w sprawie uzgadniania do właściwych organów administracji. Uzgodnienia wpłynęły od:
   - Wojewody Wielkopolskiego,
   - Zarządu Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
   - Zarządu Powiatu Średzkiego,
   - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu,
   - Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
   - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu,
   - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu,
   - Zarządu Dróg Powiatowych w Środzie Wlkp.,
   - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.
10. Uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:
    a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – dla gruntów rolnych klas III – decyzja nr GZ.tr.057-602-657/04 z dnia 11.01.2005 r.,
    b) Wojewody Wielkopolskiego – dla gruntów klasy IV – decyzja nr RR.IX-1.77110/2001/04 z dnia 13.12.2004 r.
11. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 11 lutego 2005 r. do 14 marca 2005 r. Ogłoszenie o wyłożeniu ukazało się w „Gazecie Średzkiej" w dniu 3.02.2005 r. Obwieszczenie wisiało na tablicach ogłoszeń Urzędu w dniach od 31.01.2005 r. do 31.03.2005 r. i u sołtysa wsi Koszuty.
    W dniu 11 marca 2005 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, na której stawiło się - oprócz projektantów i przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Środzie Wlkp. - 6 osób.
    Do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które rozpatrzono pozytywnie.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi i ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.