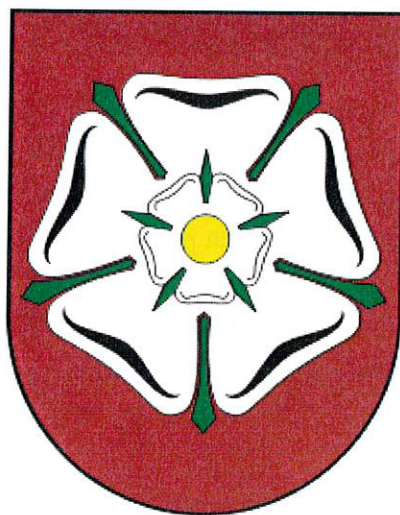


**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Przyborkach - rejon ulicy Bocznej i ulicy Miodowej**



1. WSTĘP

W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych, zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

2. OBSZAR PROPONOWANY DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar proponowany do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przyborkach - rejon ulicy Bocznej i ulicy Miodowej posiada łączną powierzchnię 0,17 ha. Zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości Przyborki, bezpośrednio przy ulicy Podmiejskiej. Posiada kształt zbliżony do trójkąta prostokątnego.

Teren ten stanowi własność prywatną. W całości stanowi grunty orne klasy VI. Jest to teren obecnie niezainwestowany, użytkowany w sposób rolniczy.

Granica terenu przebiega:

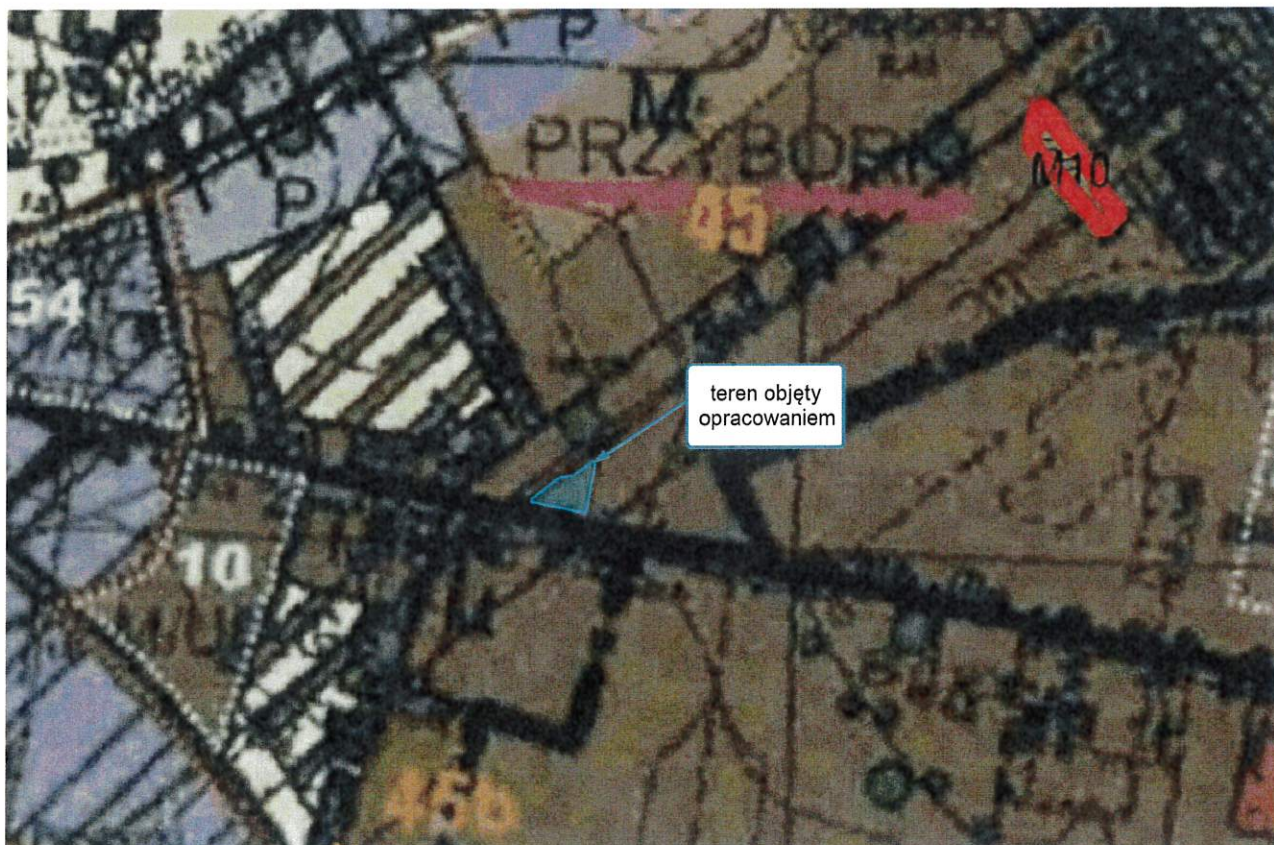
- północno - zachodnią granicą terenu stanowi teren przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przyjętym Uchwałą Nr IV/50/2024 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2024 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 października 2024 r., poz. 8214) pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- od południa z ulicą Podmiejską w Przyborkach,
- od zachodu z zabudowaną działką nr geod.73/13 przeznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przyjętym Uchwałą Nr IV/50/2024 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2024 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 października 2024 r., poz. 8214) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy publicznej drodze gminnej nr 411610P, przez przedmiotowy teren przebiega sieć elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Sieć wodociągowa, gazowa oraz kanalizacyjna zlokalizowana jest po przeciwnej stronie ulicy Podmiejskiej.

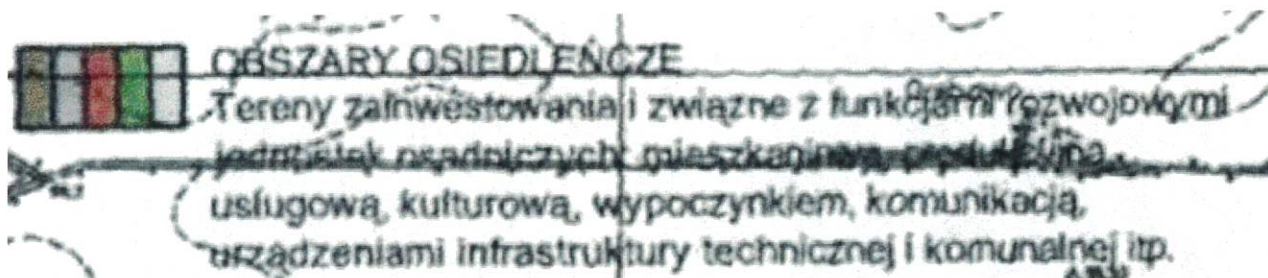


Rys. nr 1 System informacji przestrzennej – www.wrzesnia.e-mapa.net

3. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA DLA OBSZARU PROPONOWANEGO DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU



Rys. 2 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września



Rys. 3 Legenda Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września

Zgodnie z uchwalonym w dniu 27 września 1999 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 (z późn. zm.), teren objęty opracowaniem przeznaczony został pod tereny osiedleńcze: tereny zainwestowania związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową.

4. USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla obszaru objętego projektem uchwały obowiązują ustalenia Uchwały Nr IV/50/2024 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2024 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 października 2024 r., poz. 8214) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przyborkach – rejon ulicy Bocznej i ulicy Miodowej.



Rys. 4 System informacji przestrzennej – www.wrzesnia.e-mapa.net

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego całość terenu proponowana do zmiany stanowi obecnie tereny oznaczone symbolem 1 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych poniżej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,

b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny - 0,90,

- minimalny - 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty - nie więcej niż 6,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna,

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

e) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° - 45°,

- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty - dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° - 45°;

f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,

g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia - 600 m²,

b) minimalna szerokości frontów - 10,0 m dla zabudowy bliźniaczej, 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

5. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

Obszar objęty analizą stanowi własność osób fizycznych.

6. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren opracowania stanowi obszar o łącznej powierzchni 0,17 ha i znajduje się w bliskim sąsiedztwie miasta Września.

Opracowanie przedmiotowego planu będzie realizacją złożonego wniosku właścicieli przedmiotowej nieruchomości w Przyborkach, w którym to zwrócono się o umożliwienie lokalizacji na tym terenie usług.

Po przeprowadzonej analizie złożonych wniosków, dokumentów planistycznych, zgodności proponowanych rozwiązań ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu jest celowe i zasadne. Ostateczny kształt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wynikiem prac planistycznych m.in. konsultacji społecznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy są wprowadzane w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy ww. ustawy wymagają, by miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był spójny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty opracowaniem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września przeznaczony jest w części pod tereny osiedleńcze: tereny zainwestowania

związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową oraz w części pod tereny zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym, po analizie zamierzeń planistycznych, złożonych wniosków właścicieli działek i zbadaniu ich zgodności ze studium, stwierdza się ich zgodność.

8. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Starostwa Powiatowego we Wrześni.

9. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- a) przeprowadzenia prac planistycznych zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- b) wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

z up. Burmistrza

Karol Nowak
z up. Burmistrza

