

**UCHWAŁA NR XIX/227/2026
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

z dnia 14 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z 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 z późn. zm.), Rada Miejska we Wrześni uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r. z późn. zm.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie ściany zewnętrznej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem 1MNW;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, taras, schody zewnętrzne, pochylnia nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód,
 - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - c) dopuszczenie skanalizowania i zmiany przebiegu rowów melioracyjnych;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków od skrajnych przewodów elektrycznych w zasięgu pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującą stanowisko archeologiczne nr AZP 54-33/9, w której obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia o szerokości po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, rowów lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

§ 14. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MNW:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie działki budowlanej,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połączeń 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° ,
- e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
- f) 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 – $1\,200\text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokości frontów – $18,0\text{ m}$,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – $1\,200\text{ m}^2$, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w wysokości 15%.

§ 17. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Wrześni

Bogdan Nowak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI PSARY MAŁE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIX/227/2026 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI Z DNIA 14 KWIEŃNIA 2026 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PAS TECHNICZNY NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ROWY MELIORACYJNE
- LINIE WYMIAROWE [m]

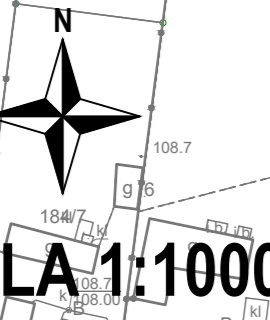
OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



- ### OZNACZENIA
- OBZARY OSIEDLEŃCZE
 - M10** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - OBZARY GRUNTÓW LEŚNYCH
 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PLWIG 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z 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 z późn. zm.), oraz wykazu uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych w dniach od 6 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r., Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 17, obręb Psary Wielkie,
 - b) **treść uwagi:** wnoszę o objęcie projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki zgodnie z załącznikiem graficznym. Proszę również o ograniczenie minimalnej powierzchni projektowanych działek do minimum 1 200 m²,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka położona jest poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
 - b) **treść uwagi:** projekt MPZP w Psarach Małych opiera się na pobieżnej i nieadekwatnej do stanu zastanego prognozie, w której nie wykazano obecnych na terenie planu zwierząt chronionych, a także określono, że nie występują ciekі wodne. Ocena tych dwóch zjawisk jest sprzeczna ze stanem faktycznym, bowiem występują na terenie planu istotne dla gospodarki wodnej ciekі melioracyjne łączące się z Zalewem Wrzesińskim. Brak jest uhonorowania tego ciekі i naturalnych szlaków migracyjnych zwierząt którąkolwiek z dostępnych w planowaniu przestrzennym narzędziem – zielenią izolacyjną wody powierzchniowe, zieleń urządzona czy też zieleń wewnętrzna. W obecnym kształcie MPZP nie wpisuje się w wizję rozwoju Gminy na lata 2021-2027,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują ciekі wodne, znajduje się natomiast rów melioracyjny oznaczony na załączniku graficznym, dla którego ochrony ustalono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan zakłada ochronę rowu melioracyjnego stanowiącego potencjalny szlak migracji zwierząt.

3. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 37/3, obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o drogę publiczną i zmianę parametrów działek od 700 m². Nowo wydzielona droga jest długa (ok. 500 m), która będzie wykorzystywana jak każda droga publiczna przez wszystkich użytkowników. Droga ta będzie obsługiwać komunikacyjnie wiele nieruchomości należących docelowo do różnych właścicieli i jest to typowa funkcja drogi publicznej tym bardziej, że będzie łączyła w linii prostej z drogami publicznymi – od północy z Psarami Polskimi, a od południa z Psarami Małymi. Będzie to jedyna droga łącząca bezpośrednio obydwie miejscowości. Takie połączenie będzie korzystne zarówno dla ich mieszkańców, jak i pozostałych użytkowników drogi publicznej. Wnoskujemy również o pozostawienie parametrów działek od 700 m², taką powierzchnie gwarantował pierwotny projekt planu, tym bardziej, że w chwili obecnej jest zapotrzebowanie na działki o mniejszej powierzchni,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Przedmiotowa droga ma służyć wyłącznie obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych. Ze względu na potrzebę zapewnienia niskiej intensywności zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie kompleksu leśnego brak jest uzasadnienia dla zmniejszania minimalnej powierzchniowo nowo wydzielanej działki budowlanej.

4. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 36/3, obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o drogę publiczną i zmianę parametrów działek od 700 m². Nowo wydzielona droga jest długa (ok. 500 m), która będzie wykorzystywana jak każda droga publiczna przez wszystkich użytkowników. Droga ta będzie obsługiwać komunikacyjnie wiele nieruchomości należących docelowo do różnych właścicieli i jest to typowa funkcja drogi publicznej tym bardziej, że będzie łączyła w linii prostej z drogami publicznymi – od północy z Psarami Polskimi, a od południa z Psarami Małymi. Będzie to jedyna droga łącząca bezpośrednio obydwie miejscowości. Takie połączenie będzie korzystne zarówno dla ich mieszkańców, jak i pozostałych użytkowników drogi publicznej. Wnoskujemy również o pozostawienie parametrów działek od 700 m², taką powierzchnie gwarantował pierwotny projekt planu, tym bardziej, że w chwili obecnej jest zapotrzebowanie na działki o mniejszej powierzchni,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Przedmiotowa droga ma służyć wyłącznie obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych. Ze względu na potrzebę zapewnienia niskiej intensywności zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie kompleksu leśnego brak jest uzasadnienia dla zmniejszania minimalnej powierzchniowo nowo wydzielanej działki budowlanej.

5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 37/3, obręb Psary Małe,

- b) **treść uwagi:** wnoszę o drogę publiczną i zmianę parametrów działek od 700 m². Nowo wydzielona droga jest długa (ok. 500 m), która będzie wykorzystywana jak każda droga publiczna przez wszystkich użytkowników. Droga ta będzie obsługiwać komunikacyjnie wiele nieruchomości należących docelowo do różnych właścicieli i jest to typowa funkcja drogi publicznej tym bardziej, że będzie łączyła w linii prostej z drogami publicznymi – od północy z Psarami Polskimi, a od południa z Psarami Małymi. Będzie to jedyna droga łącząca bezpośrednio obydwie miejscowości. Takie połączenie będzie korzystne zarówno dla ich mieszkańców, jak i pozostałych użytkowników drogi publicznej. Wnoskujemy również o pozostawienie parametrów działek od 700 m², taką powierzchnie gwarantował pierwotny projekt planu, tym bardziej, że w chwili obecnej jest zapotrzebowanie na działki o mniejszej powierzchni,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Przedmiotowa droga ma służyć wyłącznie obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych. Ze względu na potrzebę zapewnienia niskiej intensywności zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie kompleksu leśnego brak jest uzasadnienia dla zmniejszania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

6. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o wyznaczenie rowu melioracyjnego jako naturalnej granicy nowych działek i projektowanej drogi od strony ulicy Ustronie. Zadrzewiony teren okolic rowu melioracyjnego jest naturalną drogą wędrówek dzikich zwierząt,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się rów melioracyjny oznaczony na załączniku graficznym, dla którego ochrony ustalono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan zakłada ochronę rowu melioracyjnego stanowiącego potencjalny szlak migracji zwierząt.

7. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** ze względu na nowoprojektowaną drogę oznaczoną symbolem 1KR, która ma zostać połączona z ulicą Ustronie w miejscu, gdzie ta ulica ma szerokość 3,8 m wnoszę o zakończenie nowej drogi zatoką przed rowem melioracyjnym stanowiącym naturalną granicę. Brak warunków komunikacyjnych, promień skrętu pojazdów. Wzmożony ruch zagraża mojej posesji,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich.

8. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
 - b) **treść uwagi:** z uwagi na fakt, że nowoprojektowana droga oznaczona symbolem 1KR ma zostać połączona z ulicą Ustronie w miejscu, gdzie ta ulica ma szerokość 3,8 m wnosząc o zakończenie nowej drogi zatoką przed rowem melioracyjnym stanowiącym naturalną granicę,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich.
9. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 37/4, obręb Psary Małe,
 - b) **treść uwagi:** na działce nr ewid. 37/4 ul. Wakacyjna Psary Małe, której jestem właścicielem, zrealizowany został budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem dwustanowiskowym w oparciu o wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Września decyzję o warunkach zabudowy, która dopuszczała miejscowe wysunięcia ściany frontowej. Zgodnie z powyższym wnoszę o prowadzenie nowoprojektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy z uwzględnieniem tego uskoku, tj. przebiegu po elewacji frontowej, analogicznie jak na działce nr ewid. 37/2 (ul. Wakacyjna, Psary Małe). Nie wyrażamy zgody na wykonanie drogi przelotowej oznaczonej 1KR łączącej Psary Małe z Psarami Polskimi. Tym samym zwracam uwagę na błędnie wyznaczoną linię zabudowy przy proponowanej zatoce, sugerującą możliwość wykonania w przyszłości drogi przelotowej na Psary Polskie. Linia zabudowy winna być zatem wyznaczona równoległe do każdej krawędzi nowoprojektowanej drogi (zatoki). Wykonanie drogi jako przelotowej spowoduje niekontrolowane natężenie ruchu i kolejne problemy jak poniżej. Nie wyrażam zgody na zwiększenie ruchu kołowego w ul. Ustronie (Psary Małe) poprzez nowoprojektowaną drogę (około 50-60 nowym samochodów osobowym). W miejscu włączenia oraz na terenie planu (gminna ul. Wakacyjna) brak infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz brak wystarczających promieni skrętu, brak możliwości wjazdu śmieciarek, pługów, wozów asenizacyjnych, samochodów dostawczych i budowlanych. Jednocześnie w przeciwnych kierunkach wykonanie półkilometrowego odcinka drogi 1KR rodzi niebezpieczeństwa drogowe, możliwe kolizje, wzmacnia ruch i hałas. Z uwagi na hałas spowodowany nadmierną ilością samochodów osobowych oraz naturalne ostroje ptactwa i dzikiej zwierzyny (bliskość Lasów Państwowych) nie wyrażam zgody na tak długi odcinek nowoprojektowanej drogi ozn. 1KR oraz docelową ilość nowych budynków. Nie wyrażam zgody na uznanie drogi ozn. 1KR jako publicznej. Podtrzymuję zapisy mówiące o drodze wewnętrznej. Dla zoptymalizowania ilości mieszkańców, budynków i samochodów podtrzymuję wielkość nowoprojektowanych (wydzielanych) działek na obszarze objętym planem nie mniejszych niż 1200 m². Nie wyrażam zgody na podpiwniczenie nowoprojektowanych budynków z uwagi na przebieg drenaży melioracyjnych i sączków oraz obecne niekorzystne warunki gruntowo-wodne (bagna i rozlewiska) – obecne rowy melioracyjne są wodopojami dla

dzikich zwierząt. Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych nie wyrażam zgody na przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wprowadzenie nakazu wykonania badań geotechnicznych przed dokonaniem zgłoszenia lub uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie wyrażam zgody na wysokość nowoprojektowanych budynków do 10 m. Wnoszę o ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m z uwagi na sąsiedztwo Lasów Państwowych, bezpieczeństwo pożarowe oraz wysokość sąsiednich budynków (przy ul. Wakacyjnej) nieprzekraczającą 9 m. Z uwagi na wprowadzenie terenów ozn. symbolem 1MNW wnoszę o wykreślenie z projektu planu zapisu o stanowiskach postojowych dla powierzchni użytkowej lokali usługowych oraz nakazu wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla niepełnosprawnych. Wnoszę o dopuszczenie realizacji zabudowy garażowo-gospodarczej na granicy działek jako zblokowanych lub w zabudowie bliźniaczej. Wnoszę o wyznaczenie rowu melioracyjnego jako naturalnej granicy nowo wydzielonych działek i projektowanej drogi od strony ul. Ustronie bez możliwości ich przeciągnięcia w stronę ul. Prostej jak oznaczono na projekcie planu. W drodze kompromisu wnoszę o wydzieleni drogi jak dotąd lecz kończącej zatoką przed rowem melioracyjnym – około 5-6 działek skomunikowanych z ul. Ustronie, natomiast działki położone po drugiej stronie rowu proszę o skomunikowanie z ul. Proszą położoną w Psarach Polskich, także droga zakończona własną zatoką np. pod strefą linii elektroenergetycznej. Szerokość ul. Prostej wynosi ocenie ok. 12 m, a ul. Ustronie zaledwie 3,8 m. Z uwagi na szereg nieścisłości wnoszę o całkowite odstąpienie od planu,

- e) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** w planie miejscowym skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią natomiast element kompozycji urbanistycznej zapewniającej stworzenie ciągu widokowego i możliwości przewietrzania terenów na osi północ – południe. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich. Długość projektowanej drogi wynika natomiast z ustalonej wartości minimalnej powierzchni działek budowlanych, których obsłudze ma ona służyć. Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia nowoprojektowanej drogi na drogę publiczną. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów na cele budowlane spowoduje wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. Wprowadzenie nowego zainwestowania będzie wymagało przebudowy urządzeń melioracyjnych oraz zapewnienia wyposażenia infrastrukturalnego w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Możliwość ewentualnego podpiwniczenia budynków będzie uzależniona od głębokości zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych lub zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych. Możliwość odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków wynika z przepisów odrębnych, których plan miejscowy nie może ograniczać, podobnie jak nakładać obowiązków na właścicieli nieruchomości wykraczających poza ramy ustawowe. Na podstawie analizy ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono maksymalną wysokość nowych budynków na poziomie 10 m przy maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych na poziomie 2. Ze względu na możliwość wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu usługowego konieczne jest zachowanie ustalonych normatywów

parkingowych, w tym na kartę parkingową. Plan miejscowy nie może warunkować posadowienia obiektu budowlanego od zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenów sąsiednich, stąd brak podstaw prawnych dla wprowadzania konieczności zblokowania budynków garażowo-gospodarczych. Plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie.

10. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** nowoprojektowana droga oznaczona symbolem 1KR ma zostać połączona z ulicą Ustronie w miejscu, gdzie ta ulica ma szerokość 3,8 m dlatego proszę o zakończenie nowej drogi zatoką przed rowem melioracyjnym stanowiącym naturalną granicę. Brak wystarczających promieni skrętu. Brak możliwości jazdy dwóch samochodów w trakcie mijania, brak infrastruktury komunikacyjnej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich.

11. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na wykonanie drogi przelotowej łączącej Psary Małe z Psarami Polskimi. Wnoszę o podtrzymanie obowiązujących nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego przebiegu zabudowy. Podtrzymuję wymóg zachowania minimalnej powierzchni działek na poziomie co najmniej 1200 m². Nie wyrażam zgody na podpiwniczanie nowoprojektowanych budynków z uwagi na istniejące drenaże melioracyjne oraz niekorzystne warunki gruntowo-wodne. Nie wyrażam zgody na proponowaną wysokość 10 m; wnoszę o ograniczenie do 9 m. Wnoszę o wykreślenie obowiązku realizacji stanowisk postojowych dla lokali usługowych oraz miejsc dla osób niepełnosprawnych. Dopuszczenie zabudowań garażowo-gospodarczych na granicy działek. Wnoszę o dopuszczenie takiej zabudowy w formie bliźniaczej lub zblokowanej. W związku z wysokim poziomem wód gruntowych wnoszę o nakaz wykonania badań geotechnicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. W planie miejscowym skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zachowano natomiast minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej. Zmiana przeznaczenia terenów na cele budowlane spowoduje wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. Wprowadzenie nowego zainwestowania będzie wymagało przebudowy urządzeń melioracyjnych oraz zapewnienia wyposażenia infrastrukturalnego w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Możliwość ewentualnego podpiwniczenia budynków będzie uzależniona od głębokości zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych lub zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych. Na podstawie analizy ustaleń obowiązujących miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego maksymalną wysokość nowych budynków na poziomie 10 m przy maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych na poziomie 2. Ze względu na możliwość wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu usługowego konieczne jest zachowanie ustalonych normatywów parkingowych, w tym na kartę parkingową. W planie dopuszczono lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy. Plan miejscowy nie może warunkować posadowienia obiektu budowlanego od zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenów sąsiednich, stąd brak podstaw prawnych dla wprowadzania konieczności zblokowania budynków garażowo-gospodarczych. Plan miejscowy nie może powtarzać regulacji ustawowych, w tym dotyczących wykonania badań geotechnicznych.

12. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** projekt MPZP w Psarach Małych opiera się na pobieżnej i nieadekwatnej do stanu zastanego prognozie, w której nie wykazano obecnych na terenie planu zwierząt chronionych, a także określono, że nie występują ciekły wodne. Ocena tych dwóch zjawisk jest sprzeczna ze stanem faktycznym, bowiem występują na terenie planu istotne dla gospodarki wodnej ciekły melioracyjne łączące się z Zalewem Wrzesińskim. Brak jest uhonorowania tego ciekłu i naturalnych szlaków migracyjnych zwierząt którąkolwiek z dostępnych w planowaniu przestrzennym narzędziem – zielenią izolacyjną, wody powierzchniowe, zieleń urządzone czy też zieleń wewnętrzna. W obecnym kształcie MPZP nie wpisuje się w wizję rozwoju Gminy na lata 2021-2027,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują ciekły wodne, znajduje się natomiast rów melioracyjny oznaczony na załączniku graficznym, dla którego ochrony ustalono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan zakłada ochronę rowu melioracyjnego stanowiącego potencjalny szlak migracji zwierząt.

13. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** projekt MPZP w Psarach Małych opiera się na pobieżnej i nieadekwatnej do stanu zastanego prognozie, w której nie wykazano obecnych na terenie planu zwierząt chronionych, a także określono, że nie występują ciekły wodne. Ocena tych dwóch zjawisk jest sprzeczna ze stanem faktycznym, bowiem występują na terenie planu istotne dla gospodarki wodnej ciekły melioracyjne łączące się z Zalewem Wrzesińskim. Brak jest uhonorowania tego ciekłu i naturalnych szlaków migracyjnych zwierząt którąkolwiek z dostępnych w planowaniu przestrzennym narzędziem – zielenią izolacyjną, wody powierzchniowe, zieleń urządzone czy też zieleń wewnętrzna. W obecnym kształcie MPZP nie wpisuje się w wizję rozwoju Gminy na lata 2021-2027,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują ciekły wodne, znajduje się natomiast rów melioracyjny oznaczony na załączniku graficznym, dla którego ochrony ustalono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan zakłada ochronę rowu melioracyjnego stanowiącego potencjalny szlak migracji zwierząt.

14. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** projekt MPZP w Psarach Małych opiera się na pobieżnej i nieadekwatnej do stanu zastanego prognozie, w której nie wykazano obecnych na terenie planu zwierząt chronionych, a także określono, że nie występują ciekły wodne. Ocena tych dwóch zjawisk jest sprzeczna ze stanem faktycznym, bowiem występują na terenie planu istotne dla gospodarki wodnej ciekły melioracyjne łączące się z Zalewem Wrzesińskim. Brak jest uhonorowania tego ciekłu i naturalnych szlaków migracyjnych zwierząt którąkolwiek z dostępnych w planowaniu przestrzennym narzędzi – zielenią izolacyjną, wody powierzchniowe, zieleń urządzone czy też zieleń wewnętrzna. W obecnym kształcie MPZP nie wpisuje się w wizję rozwoju Gminy na lata 2021-2027,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują ciekły wodne, znajduje się natomiast rów melioracyjny oznaczony na załączniku graficznym, dla którego ochrony ustalono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan zakłada ochronę rowu melioracyjnego stanowiącego potencjalny szlak migracji zwierząt.

15. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na włączenie nowoprojektowanej drogi, oznacz. 1KR w istniejącą ul. Ustronie z powodu braku infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (samochody asenizacyjne, śmieciarki, szamba itd.),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich.

16. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na włączenie nowoprojektowanej drogi, oznacz. 1KR w istniejącą ul. Ustronie z powodu braku infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (brak możliwości wjazdu śmieciarek, straży pożarnej, odśnieźaczy i samochodów ciężarowych). Ulica Ustronie bardzo wąska,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich.

17. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,

- b) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na nowoprojektowaną drogę oznaczoną 1KR. Z uwagi na wąską drogę Ustronie (szer. 3,5 m). Brak możliwości dojazdu straży oraz śmieciarki. Brak podstawowych mediów, teren podmokły, bagnisty. Nie wyrażam zgody na drogę przelotową na Psary Polskie. Brak promieni skrętu i możliwości dojazdu aut budowlanych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich.

18. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 37/4, obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** na działce nr ewid. 37/4 ul. Wakacyjna Psary Małe, której jestem właścicielem, zrealizowany został budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem dwustanowiskowym w oparciu o warunki zabudowy, które dopuszczały miejscowe wysunięcia ściany frontowej. Zgodnie z powyższym wnoszę o prowadzenie nowoprojektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy z uwzględnieniem tego uskoku, tj. przebieg po elewacji frontowej, analogicznie jak na działce nr ewid. 37/2 (ul. Wakacyjna, Psary Małe). Nie wyrażam zgody na poprowadzenie drogi oznaczonej jako 1KR w projektowanej formie. Droga w planowanym kształcie nie uwzględnia istniejącej infrastruktury drogowej w ulicach Wakacyjnej oraz Ustronie. Zachowanie tej drogi w planowanym kształcie lub co gorsza uczynienie z niej drogi przelotowej i połączenie z ulicą Prosta w Psarach Polskich przyczyni się do znacznego zwiększenia natężenia ruchu na ulicy Ustronie i jej skrzyżowaniu z ulicą Wakacyjną (Psary Małe). Obie drogą są rażąco wąskie – ul. Ustronie w miejscu planowanego połączenia z drogą 1KR ma tylko 3,8 metra szerokości, a skrzyżowania z ulicą Wakacyjną jest niewiele szersze – połączenie tak wąskich dróg z nowych osiedlem będzie powodować liczne utrudnienia w codziennym ruchu ulicznym, a także może generować liczbę zagrożeń w ruchu pieszym zarówno na ul. Wakacyjnej, jak i Ustronie nie ma chodnika – obie są za wąskie żeby chodniki wybudować, więc codziennie piesi – często z małymi dziećmi – poruszają się po jezdni. Znaczne zwiększenie natężenia ruchu na tych ulicach – z uwagi na planowaną drogę – może generować liczbę zagrożeń zarówno dla pieszych, jak i kierowców, co więcej brak wystarczających promieni skrętu, brak możliwości wjazdu śmieciarek, wozów asenizacyjnych, pługu itp. W miejscu wpięcia nowoprojektowanej drogi ozn. symbolem 1KR ul. Ustronie ma jak wskazałem 3,8 m szerokości. W związku z powyższym wnoszę o wydzielenie drogi jak dotąd lecz zakończenie zatoką przed rowem melioracyjnym z ul. Ustronie, natomiast działki położone po drugiej stronie rowu proszę o skomunikowanie z ul. Prosta położoną w Psarach Polskich i zakończenie tej drogi zatoką po drugiej stronie rowu melioracyjnego. Z uwagi na wprowadzenie terenów ozn. symbolem 1MNW wnoszę o wykreślenie z projektu planu zapisu o stanowiskach postojowych dla powierzchni użytkowej lokali usługowych oraz nakazu wyznaczenia miejsc dla osób niepełnosprawnych. W przypadku występowania zatok drogowych wprowadzenia nakazu uwzględnienia promienia skrętu (zawrotki) dla wozu strażackiego, śmieciarki itp. Nie wyrażam zgody na wykonanie półkilometrowego odcinka drogi włączanego w wąską ul. Ustronie (3,8 m). Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy przy nowoprojektowanej zatoce

nie zabezpiecza mieszkańców co do drogi przelotowej łączącej Psary Polskie z Psarami Małymi. Przebieg linii zabudowy winien uwzględniać odległość od ul. Prostej oraz odległości równoległe do zatoki (także od strony jej skrajnego odcinka),

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w planie miejscowym skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich. Długość projektowanej drogi wynika natomiast z ustalonej wartości minimalnej powierzchni działek budowlanych, których obsłudze ma ona służyć. Ze względu na możliwość wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu usługowego konieczne jest zachowanie ustalonych normatywów parkingowych, w tym na kartę parkingową. Wyznaczone tereny pod lokalizację placów do nawracania umożliwiają wykonanie odpowiedniego rozwiązania drogowego. Plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią natomiast element kompozycji urbanistycznej zapewniającej stworzenie ciągu widokowego i możliwości przewietrzania terenów na osi północ – południe.

19. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obręb Psary Małe,
- b) **treść uwagi:** planowana droga o szerokości 10 m zakończy się skrzyżowaniem z ul. Ustronie o szerokości 3,8 m, co będzie punktem kolizyjnym przy wzmożonym ruchu od strony planowanej drogi oraz utrudnieniem dla służb miejskich. Wnioskuje o ograniczenie ruchu poprzez wydzielenie planowanej drogi z zakończeniem jej zatoką przed rowem melioracyjnym z dojazdem od ul. Ustronie. Pozostała część drogi połączyć z ul. Prosta w Psarach Polskich zakończoną również zatoką okolicach linii elektroenergetycznej. Sprzeciwiam się budowie drogi łączącej Psary Małe z Psarami Polskimi (przelotowej). Wnioskuje o utrzymanie projektowanej wielkości działek nowo wydzielanych nie mniej niż 1200 m². Wnoszę o utworzenie rowu melioracyjnego jako naturalnej granicy nowych działek. Wnioskuje o utrzymanie statusu dróg wewnętrznych dla projektowanych dróg. Przedstawiona mapa nie precyzuje linii zabudowy za zatoką, co sugeruje możliwość utworzenia w przyszłości drogi przelotowej do Psar Polskich. Nasuwa się pytanie czy to niedopatrzenie czy celowe działanie? Projektowana droga o szerokości 10 m pozwoli na szybki ruch pojazdów co może doprowadzić do niebezpiecznych sytuacji na skrzyżowaniu z wąską ulicą Ustronie z ograniczonymi promieniami skrętu,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez połączenia z miejscowością Psary Polskie. Uregulowanie szerokości dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem będzie możliwe na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich. Długość projektowanej drogi wynika natomiast z ustalonej wartości minimalnej powierzchni działek budowlanych, których obsłudze ma ona służyć. Wyznaczone nieprzekraczalne linie

zabudowy stanowią natomiast element kompozycji urbanistycznej zapewniającej stworzenie ciągu widokowego i możliwości przewietrzania terenów na osi północ – południe.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Września;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Września;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/227/2026
Rady Miejskiej we Wrześni
z dnia 14 kwietnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Psary Małe**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XLVI/455/2023 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Psary Wielkie, Psary Polskie i Psary Małe.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w miejscowości Psary Małe. W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.), plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r. z późn. zm., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 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.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 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) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach wsi Psary Małe.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Września**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przyjętej Uchwałą Nr XLIV/437/2023 z dnia 14 września 2023 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.