

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 2023 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Środzie Wielkopolskiej przy ulicy Plantaży**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Plantaży, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r..
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4. Obszar objęty opracowaniem stanowi powierzchnię około 2,6 ha.
3. Załączniki do planu stanowią:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Plantaży”, zwany dalej „rysunkiem”;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
 - 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu.

§2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, drogi dla pieszych, drogi dla rowerów, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony kolorem i symbolem.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;

- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 4) teren parkingu, oznaczony symbolem **KDp**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania w odniesieniu do budynków istniejących, przy czym nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenie MN w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym: łączna długość budynków i wiat, lokalizowanych w ten sposób, nie może być większa niż 8,0 m,
 - c) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wody;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
- 6) dopuszczenie lokalizacji murów oporowych i budowli ziemnych;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego cmentarza rzymskokatolickiego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2652/A oraz strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Środy Wielkopolskiej, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 247/Wlkp/A ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się realizację oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o spójne formy w zakresie gabarytów i kolorystyki.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej z uwzględnieniem § 14 pkt. 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) stanowisk postojowych;
- 4) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie większą niż 9,0 m i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 5,0 m,
 - c) wiaty – nie większą niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 5) geometrię dachów:
- a) dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe lub dachy płaskie,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 45°
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,05;
- 9) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 10) obsługę komunikacyjną z ulicy Plantaża.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z uwzględnieniem § 14 pkt. 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i wiat;
- 3) w przypadku lokalizacji usług handlu powierzchnię sprzedaży – nie większą niż 400 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) stanowisk postojowych;
- 5) wysokość:
 - a) budynku usługowego – nie większą niż 9,0 m i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 5,0 m,
 - c) wiaty – nie większą niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 6) dachy o dowolnej geometrii przy czym w przypadku dachów stromych kąt nachylenia połaci dachowych nie może przekroczyć 45°;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 10) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 150 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 11) obsługę komunikacyjną z ulicy Plantaża.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) lokalizację cmentarza w formie założenia parkowego;
- 2) lokalizację grobów wyłącznie w formie kolumbarium lub w formie grobów ziemnych pojedynczych, w których składa się urnę na minimalną głębokość 0,7 m przy czym należy spełnić warunki określone w szczególności w §10 ust. 1 pkt. 3 i w §11 ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. 2008 nr 48 poz. 284);
- 3) dopuszczenie lokalizacji pomników o maksymalnej wysokości 12,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli lokalizowanych na potrzeby cmentarza, takich jak: kaplice, kościoły, budynki administracyjne, budynki gospodarczo-garażowe, dzwonnice, katakumby;

- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,4;
- 8) wysokość:
 - a) kaplicy, kostnicy, dzwonnicy – nie większą niż 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, budynków administracyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - c) kolumbariów – nie większą niż 4,0 m;
- 9) dowolną geometrię dachu;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległego cmentarza oraz z terenu KDp.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem **KDp** ustala się:

- 1) lokalizację stanowisk postojowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parterowych budynków handlowych, budynków gospodarczych, budynków administracyjnych i toalet;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 3% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,03;
- 5) maksymalną wysokość budynków – nie większą niż 5,0 metrów;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 8) obsługę komunikacyjną z ulicy Plantaża.

§12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornika Inowrocław – Gniezno.

§13. 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 scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami §8 pkt 9 oraz § 9 pkt 10,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 4,5 m.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w strefie sanitarnej od cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zgodnie z rysunkiem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, handlowego, administracyjnego;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§18. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: **ZC** i **KDp** – 1%,
- 2) dla terenów: **MN** i **U** - 10%.

§19. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje koncesja „Kórnik – Środa” na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 roku – ważna do dnia 19 lipca 2021 r.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

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

Uzasadnienie do

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 2023 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Plantaża

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Plantaża na podstawie uchwały nr XLIII/713/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2017 r.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie nowych terenów pod cmentarz, a także określenie dopuszczalnych działań inwestycyjnych w jego sąsiedztwie. Część gruntów sąsiadujących bezpośrednio z terenem oznaczonym w projekcie planu jako ZC stanowi istniejący, czynny cmentarz. Strefy od projektowanego cmentarza obejmują częściowo teren istniejącego cmentarza. Projekt planu jest zgodny z wyrokiem z dnia 27 października 2011 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie: II OSK 1623/2011, nakazującym uwzględnienie w wyznaczanych granicach opracowania nie tylko nieruchomości przeznaczonej na cmentarz, ale także związaną z nim strefę sanitarną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wskazując nowe tereny pod cmentarz, nie wyznacza nowej strefy sanitarnej poza wskazaną w granicach procedowanego planu. Istniejący cmentarz w części graniczącej z procedowanym planem od północy i północno-wschodu powoduje, że nie ma potrzeby wyznaczania tam nowej strefy sanitarnej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - wyznaczenie terenu, na których zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:
 - zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych ze względu na sąsiedztwo zabytkowego cmentarza,
 - przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwego konserwatora zabytków - ww. organ uzgodnił projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie budzi on zastrzeżeń ze stanowiska konserwatorskiego;
- 5) 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:
 - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w strefie sanitarnej od cmentarza,
- 9) wprowadzenie nakazu zachowania na terenie oznaczonym symbolem MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
 - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - udostępnienie nowego terenu inwestycyjnego, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową oraz terenu publicznego parkingu;
- 11) prawo własności, poprzez:
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - wyznaczenie pasa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- 12) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 13) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są cmentarz oraz publiczny parking,
- 14) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- 15) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 16) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 17) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
 - ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych miasta Środa Wielkopolska i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowanej po przeciwnej stronie ulicy Plantaża, jak również istniejącej zabudowy usługowej, znajdującej się na terenie opracowania planu.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. Według wskazań studium obszar objęty planem obejmuje następujące wyznaczone tereny:

- ZC – teren cmentarza,

- M – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej na terenie miasta Środa Wielkopolska
- U – teren zabudowy usługowej.

Teren opracowania planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 3, 4, 5 oraz 6. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkalno-usługowej umożliwi pracownikom i użytkownikom usług oraz mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LXV/1041/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r., wskazano, że 1 czerwca 2018 roku było w opracowaniu 25 miejscowych planów, w tym również plan terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Plantaża. Mimo, że potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Plantaża pojawiła się znacznie wcześniej niż wspomniana Analiza, to projekt planu wpisuje się we wskazany w analizie wieloletni program sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wskazanie, że należy dążyć do zakończenia trwających procedur sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, przyjęte rozwiązania funkcjonalno–przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LXV/1041/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały spowoduje:

- wzrost wpływów z podatku od gruntów i od powierzchni użytkowych budynków, wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- koszty związane z wykupem prywatnych terenów pod publiczny parking oraz koszty związane z jego budową,
- ewentualne koszty związane z wykupem terenów pod cmentarz oraz koszty związane z jego realizacją.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 18 maja 2017 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 18 maja 2017 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Plantaża odpowiedzi pismami: z dnia 23 czerwca 2017 r. - RDOŚ i z dnia 6 czerwca 2017 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 10 września 2019 r. pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 22 sierpnia 2019 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 13 grudnia 2019 r. do dnia 9 stycznia 2020 r.) w terminie określonym dla składania uwag do projektu dokumentu oraz uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (do 24 stycznia 2020 r.) wniesiono 4 uwagi do projektu miejscowego planu. 3 uwagi zostały nieuwzględnione w całości przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, a jedna uwaga została nieuwzględniona w części, przy czym po zmianie studium została uwzględniona w całości. Ze względu na częściowe uwzględnienie uwagi przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 20 marca 2020 r. do 21 kwietnia 2020 r. W terminie określonym dla składania uwag do projektu dokumentu oraz uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę do projektu miejscowego planu, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska. W związku z korektą zapisów dotyczących formy pochówku na terenie cmentarza, a także w związku z drobnymi korektami rysunkowymi wynikającymi m.in. z przyjęcia nowego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (od 3 marca do 24 marca 2023 r.).

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ulicy Plantaża, na podstawie uchwały nr XLIII/713/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2017 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz skierowana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.