

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 2023 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Dębicz, Mączniki i Janowo, gmina Środa Wielkopolska

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Dębicz, Mączniki i Janowo, gmina Środa Wielkopolska, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu.
3. Granice obszaru objętego planem określone są w załączniku nr 1 oraz w załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowany jest lokal lub lokale usługowe dopuszczone postanowieniami planu o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny:
 - a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym
 - b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian lub słupów na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;

- 9) **usługach ogólnych** – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną, rehabilitacyjną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystykę, sport;
- 10) **wysokości wiat i urządzeń sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nad powierzchnią terenu elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższej położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia lub wiaty.

§3. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem, przy czym w granicach planu oraz w ramach terenów, na których linie te zostały wyznaczone dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku o nie więcej niż 1,5 m oraz przez pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków mieszkalnych wyłącznie na działkach budowlanych z wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy o długości nie mniejszej niż 16,0 m,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) dojeżdż i dojazdów;
- 2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:
 - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości budynków i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu,
 - b) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych;
- 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
 - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli lokalizowana funkcja będzie tego wymagała;
 - 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych planem oraz celu publicznego lub infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
 - 3) usług zbierania, składowania i magazynowania odpadów;
 - 4) usług złomowania lub przeładunku złomu;
 - 5) stacji napraw i obsługi pojazdów;
 - 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
 - 7) stacji paliw, punktów poboru paliw;
 - 8) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego stanowiska 16 AZP 55-31/91 zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku;
- 2) w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie lokalizacji obszaru planu w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

§8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności pasa technologicznego wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w poziomie o szerokości nie mniejszej niż 14,0 m – tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania bądź likwidacji linii.

§9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

- 2) lokali użytkowych mieszczących wyłącznie usługi ogólne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) wiat.
2. Ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla budynków i wiat z dachem stromym;
 - 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 1,05;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m²;
 - 8) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
 - b) wejściem lub tarasem,
 - c) parterowymi częściami dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) budynkami gospodarczymi, garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
 - 9) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

§10.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej, mieszczących wyłącznie usługi ogólne;
 - 3) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej mieszczących wyłącznie usługi ogólne;
 - 4) lokali użytkowych mieszczących wyłącznie usługi ogólne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 5) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
 - 6) wiat;
 - 7) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
2. Ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla budynków i wiat z dachem stromym;
 - 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 1,05;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 850 m²;
 - 9) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie:
 - a) nad takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
 - b) wejściem lub tarasem,

- c) parterowymi częściami dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i budynku usługowego,
- d) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych, w tym położonych poza granicami planu, przy czym zakazuje się nowych zjazdów na drogę powiatową nr 3662P.

§11.

1. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
 - a) 1KDW – poszerzenie pasa drogowego przylegającej do granicy planu drogi gminnej,
 - b) 2KDW i 5KDW – poszerzenie pasa drogowego przylegającej do granicy planu drogi,
 - c) 3KDW – 10,0 m – z poszerzeniem na ścieżka narożne,
 - d) 4KDW – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym i z poszerzeniem pasa drogowego na ścieżka narożne;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) jezdnia z wydzielonym chodnikiem jednostronnym lub dwustronnym albo realizacja drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - b) możliwość lokalizacji:
 - stanowisk postojowych,
 - dróg dla pieszych, dróg dla rowerów,
 - c) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

§12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§13.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach z uwzględnieniem możliwości określonych w ust. 2 pkt 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej lub urządzeń elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, przy czym w przypadku lokalizacji nowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych obowiązuje utrzymanie pasów technologicznych o szerokości:
 - a) dla linii napowietrznych SN – 14,0 m – tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m – tj. po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV – 0,5 m – tj. po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) parametry obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, pod warunkiem lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych:
 - a) wyłącznie na dachach budynków lub wiat, przy czym ograniczenie to nie dotyczy terenu 3MN,
 - b) jako wyposażenie wyznaczonych w planie terenów dróg wewnętrznych.

§14.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej wliczając miejsca w garażu, w tym stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług albo powierzchni sprzedaży w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych albo powierzchni sprzedaży handlu.

§15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% - dla terenów MN;
- 2) 20% - dla terenów MN/U;
- 3) 0% - dla pozostałych terenów.

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§18. 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 we wsiach Dębicz, Mączniki i Janowo, gmina Środa Wielkopolska**

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XLI/570/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Dębicz, Mączniki i Janowo, gmina Środa Wielkopolska, zmienioną uchwałą Nr LXVI/838/2023 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 31 sierpnia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Dębicz, Mączniki i Janowo, gmina Środa Wielkopolska.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Po zmianie granic obszaru opracowania, obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 6,36 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- RM – tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej,
- R/M – tereny rolniczo-mieszkaniowe.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Plan przeznacza zatem tereny pod następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

Sporządzenie miejscowego planu jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

Opracowanie planu ma na celu przeznaczenie terenu pod funkcje mieszkalne – zgodnie z zakresem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, a także w związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Znaczna większość powierzchni gruntów objętych opracowaniem planu stanowi grunty rolnicze wysokich klas bonitacji (II – III). Przeznaczenie zatem tych terenów wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska wystąpił z wnioskiem o wydanie takiej zgody. Decyzją nr DNI.tr.602.117.2023 z dnia 20 czerwca 2023 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze tylko dla części wnioskowanych terenów przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska. Wskutek tej decyzji oraz wniosków właścicieli części nieruchomości, podjęto decyzję o zmniejszeniu obszaru opracowania planu o ok 4,27 ha.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu gminy. Ustalenia

zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy dostosowując charakter nowej zabudowy do istniejącej na tym terenie. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z zarządzeniem nr 29/2021 Burmistrza Środy Wielkopolskiej z dnia 3 września 2021 r. w sprawie stosowania opracowanych „Standardów dostępności dla gminy Środa Wielkopolska”. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Na przedmiotowym obszarze występują zabytki archeologiczne, stąd też plan miejscowy zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach gminnych i drodze powiatowej nr 3662P. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na podstawie przedmiotowego planu będzie generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na przyrost liczby mieszkańców w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu znajdują się nieruchomości o znacznych powierzchniach, gdzie podziały wtórne nie wymagają dodatkowych regulacji. Nie ma zatem podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, choć inwestycja sama w sobie nie angażuje w swoją realizację środków z budżetu gminy. Niezbędna infrastruktura techniczna bazuje na indywidualnych rozwiązaniach wskutek lokalizacji obszaru opracowania. Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostaną zebrane ich opinie i uzgodnienia, które będą przeanalizowane i ujęte w projekcie planu. Burmistrz Miasta Środy Wielkopolskiej zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Wpływy z podatków od nieruchomości ulegną zmianie w związku z przeznaczeniem części terenów dotąd pełniących funkcje rolnicze na tereny mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe.

Burmistrz Miasta Środy Wielkopolskiej opracował dokument dotyczący analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania, który został przyjęty Uchwałą LXV/1041/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. analizie stwierdzono

m.in., że zasadniczo obowiązujące plany są aktualne. Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.