

UCHWAŁA NR LXXIII/934/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej

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 zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), 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), a także w związku z Uchwałą Nr LVII/744/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej, zmienioną Uchwałą Nr LX/776/2023 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2023 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/806/2023 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 maja 2023 r., Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 21,7 ha, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego oraz lokali użytkowych o powierzchni całkowitej lokali użytkowych nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie, obejmujące nie mniej niż 55% powierzchni działki lub terenu;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 45% powierzchni działki lub terenu, realizowane rozłącznie lub razem z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 18°;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
- 10) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć nieprodukcyjną działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 12) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego, a także przepompownie oraz przyzakładowe oczyszczalnie ścieków;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do okapu dachu w przypadku dachu płaskiego albo do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków o innej geometrii dachu;
- 14) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy budowli do najwyższej położonego elementu tej budowli;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 16) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 17) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o docelowej wysokości przekraczającej 4,0 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-UL;
- 2) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami U-PP-PS;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 5) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-UL dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym łączna długość tych budynków nie może być większa niż 8,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 6) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 7) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu w przypadku rozbudowy lub odbudowy;
- 8) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących oraz umieszczonych na dachach i elewacjach budynków tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 11, rozpraszających uwagę użytkowników wyżej wymienionych dróg, w tym tablic i urządzeń reklamowych typu LED;
- 11) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11, w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska oślnienia użytkowników wyżej wymienionej drogi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 13,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 14) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość związane z ruchem drogowym, wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U-PP-PS,
 - c) biogazowni,
 - d) zakładów spalania odpadów,
 - e) elektrowni wiatrowych,
 - f) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - g) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren MNW-UL, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 6) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;
 - 7) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 3,0 m powyżej poziomu terenu, z wyjątkiem sytuowania wałów ziemnych pełniących funkcje ochrony akustycznej;
 - 9) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na pas drogowy drogi krajowej nr 11;
 - 10) nakaz ochrony regionalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Moskawa, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących;
 - 11) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków nr AZP 56-31/101, AZP 56-31/105, AZP 56-31/102.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, na terenie których ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD.

2. W obszarach przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) nakaz wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz realizacji jednolitego systemu lokalnego oznakowania ścieżek rowerowych;
- 4) nakaz zachowania ciągłości powiązań rowerowych.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń, wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na

którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty i obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”,
 - c) obszar objęty koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważną do dnia 19.07.2024 r.;
- 3) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej nr 272 Kluczbork - Poznań Główny, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie granic terenu zamkniętego kolejowego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UL, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu usług rzemieślniczych, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, wolnostojące, wyłącznie z zakresu usług rzemieślniczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) geometria dachów budynków: płaskie;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 10) maksymalna liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDR.

§ 10. Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1U-PP-PS, 3U-PP-PS: 50%;
 - b) na terenie 2U-PP-PS: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) geometria dachów budynków: płaskie;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków:
 - na terenach 1U-PP-PS, 3U-PP-PS: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - na terenie 2U-PP-PS: 14,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
 - c) budowli: 12,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U-PP-PS z drogi 1KDZ,
 - b) terenu 2U-PP-PS z dróg 1KDZ, 1KDD,
 - c) terenu 3U-PP-PS z dróg 1KDZ, 1KDD.

§ 11. Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U-PP-PS, 5U-PP-PS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenie 4U-PP-PS: 1,80,
 - b) na terenie 5U-PP-PS: 2,40;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) geometria dachów budynków: płaskie;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków:

- na terenie 4U-PP-PS: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- na terenie 5U-PP-PS: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) wiat, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- c) budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) silosów: 28,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków:
 - na terenie 4U-PP-PS: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - na terenie 5U-PP-PS: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 4U-PP-PS z drogi 1KDD,
 - b) terenu 5U-PP-PS z drogi 2KDZ lub poprzez teren 4U-PP-PS z drogi 1KDD.

§ 12. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna, w tym między innymi zieleń nieurządzona oraz zieleń o charakterze leśnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni ozdobnej,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) dróg rowerowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 80%;
- 4) maksymalna wysokość budowli: 4,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu od linii kolejowej nr 272 Kluczbork - Poznań Główny.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD;
- 2) lokalizację terenów 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 3) lokalizację terenu 1KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 4) dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 11,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu w obrębie skrzyżowań i wiaduktu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji chodników oraz dróg rowerowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji wiaduktu nad linią kolejową nr 272 Kluczbork - Poznań Główny,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
 - 5) dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDZ: 21,0 m, z miejscowymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDZ: 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - c) dopuszczenie lokalizacji chodników oraz dróg rowerowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
 - 6) dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m z miejscowymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników oraz dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
 - 7) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym lub garażu,
 - b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 1 stanowiska postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - d) 1 stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe,
 - e) 3 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej magazynowej, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe;
 - 8) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) do czasu pełnej realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów:
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do rzeki Moskawa, zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych pochodzących z utwardzonych parkingów i placów manewrowych o powierzchniach określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do ziemi lub rzeki Moskawa,
 - d) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren linii kolejowej nr 272 Kluczbork - Poznań Główny i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie sieci gazowej lub zbiorników na gaz;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-PP-PS dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNW-UL dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, w tym między innymi mikroinstalacji fotowoltaicznych montowanych wyłącznie na dachach budynków, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

- e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-PP-PS odnawialne źródła energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNW-UL mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, w tym między innymi mikroinstalacje fotowoltaiczne montowane wyłącznie na dachach budynków, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MNW-UL: 1500 m²,
 - b) na terenach U-PP-PS: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MNW-UL, U-PP-PS: 20,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW-UL, U-PP-PS: 80° – 100°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% na terenach MNW-UL, U-PP-PS;
- 2) 0% na pozostałych terenach.

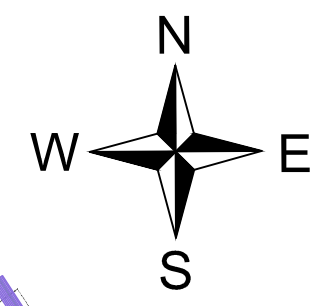
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

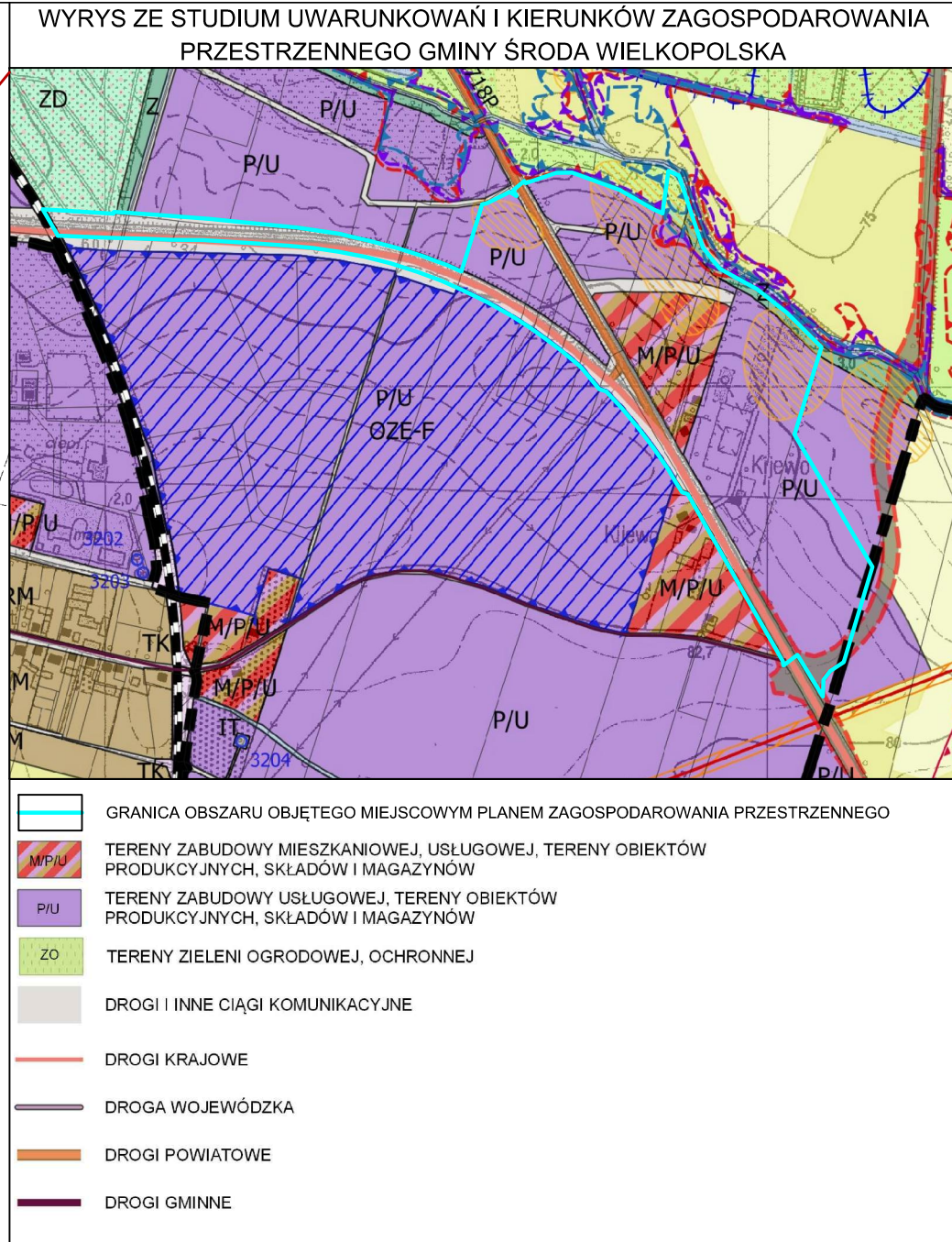
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ PRZY DRODZE KRAJOWEJ NR 11 I UL. BRODOWSKIEJ



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXIII/934/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
Z DNIA 28 MARCA 2024 R.



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych
- tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- teren zieleni naturalnej
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- tereny dróg zbiorczych
- teren drogi dojazdowej
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków
- pasy zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m
- regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Moskawa

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego o napięcia 110 kV
- granica terenu zamkniętego kolejowego - linii kolejowej nr 272 Kluczbork - Poznań Główny
- granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu od linii kolejowej nr 272 Kluczbork - Poznań Główny
- obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno,
- obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważną do dnia 19.07.2024 r.



Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 2 stycznia 2024 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie o rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/934/2024

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXXIII/934/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie Uchwały Nr LVII/744/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej, zmienionej Uchwałą Nr LX/776/2023 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2023 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/806/2023 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 maja 2023 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu aktualizację, uporządkowanie i dostosowanie obowiązujących na danym terenie zasad zagospodarowania i zabudowy do obowiązujących przepisów prawa i wytycznych organów rządowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, wyrażonych w złożonych wnioskach o zmianę planu.

W chwili obecnej w granicach planu obowiązują przepisy Uchwały Nr VI/84/2007 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej położonego w Kijewie i Włostowie.

W planie obowiązującym nieruchomości objęte projektem, zostały przeznaczone pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), teren usług rzemiosła (UR), teren usług rzemiosła z zabudową mieszkaniową (URM) oraz uzupełniająco pod teren zieleni ochronnej (ZO), a także tereny komunikacyjne.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 2 stycznia 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §9-12 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Środa Wielkopolska.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach miasta Środa Wielkopolska i posiadać będzie bardzo dobry dostęp do drogi krajowej poprzez drogę powiatową i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska, uchwalonej Uchwałą Nr LXXI/902/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 11 stycznia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska, która wykazała konieczność uchwalania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.