UCHWAŁA NR LI/680/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Olszewo, gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Olszewo, 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. Załączniki do planu stanowią:

1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, 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 na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku głównych połaci dachowych do 12º;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w której można lokalizować budynki oraz budowle rolnicze, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wiat i budynków infrastruktury technicznej;
4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
6) **wysokości wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym elemencie wiaty do najwyżej położonego wierzchołka tej wiaty.

§ 3. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami **1RM**, **2RM**;
2) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z**, **2Z**;
3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków, budowli rolniczych i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym 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) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

b) dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków – wszelkie roboty budowlane zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu;

3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

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

1) zagospodarowanie odpadów zgodne 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 RM i R jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi stosowania nawozów.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz retencję wód.

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

1) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku:

a) stanowisko 15 AZP 56-31/90,

b) stanowisko 17 AZP 56-31/92;

2) w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych 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).

§ 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 ograniczeń związanych z lokalizacją 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 pasów technologicznych wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

1) dla linii napowietrznych SN – 14,0 m – tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;

2) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m – tj. po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;

3) 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.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM**, **2RM** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;

3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;

4) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wysokość budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;

4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,9;

8) dachy dowolne;

9) obsługę komunikacyjną terenów z dróg i dojazdów położonych poza granicami planu oraz dojazdów położonych na terenie rolniczym.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z**, **2Z** dopuszcza się:

1) użytkowanie i zagospodarowanie gruntów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację:

a) zieleni, w tym uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego drzewostanu,

b) wiat,

c) zbiorników retencyjnych.

2. Ustala się:

1) możliwość lokalizacji zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: roślinności łąkowej, drzew i krzewów – o gatunkach rodzimych;

2) powierzchnię zabudowy wiat – nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;

4) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;

5) dachy dowolne;

6) zakaz lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej;

7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu rolniczego, oznaczonego symbolem **1R** dopuszcza się:

1) użytkowanie i zagospodarowanie gruntów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5:

a) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej,

c) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,

d) zbiorników retencyjnych.

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 inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;

4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% działki budowlanej, jednak nie więcej niż 2000 m^2 na jedno gospodarstwo;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,9

8) dachy dowolne;

9) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów oraz z dróg i dojazdów położonych poza granicami planu dojazdów położonych na terenie rolniczym.

§ 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 odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

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 i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności: zbiorniki retencyjne, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne;

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.

§ 14. 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 lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

   c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali mieszczących usługi agroturystyki,

   d) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

§ 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:

3) 5% - dla terenów RM i R;

4) 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/680/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 czerwca 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/680/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Olszewo, gmina Środa Wielkopolska" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§1. Przedmiotowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu gminy,.
§2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie odbywać się w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a źródłem finansowania inwestycji i zadań, mogą być:

a) środki własne gminy,
b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
d) kredyt bankowy;
e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/680/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 czerwca 2022 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 LI/680/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Olszewo, gmina Środa Wielkopolska

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LX/989/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Olszewo, gmina Środa Wielkopolska, która została zmieniona pod względem załącznika graficznego uchwałą nr XLII/585/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 16 grudnia 2021 r. Zmiana granic planu wynikła z konieczności zawężenia obszaru objętego planem względem granic planu, na załączniku graficznym w uchwale LX/989/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 22 marca 2018 r., co wynika z wniosku właściciela gruntu.

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.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 11,92 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 rolnicze klas gruntów IV-VI, łąki oraz tereny oznaczone symbolem RM oznaczającym - tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej na terenie gminy Środa Wielkopolska.

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.

Ponadto, art. 15 ust. 8. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724) mówi, że „W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.” Zatem przystąpiono do opracowania planu miejscowego w celu zachowania możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych i funkcji mieszkalnych zgodnie z kierunkami określonymi w studium.

Plan przeznacza zatem tereny pod następujące funkcje:

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami **1RM**, **2RM**;

2) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z**, **2Z**;

3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**.

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 bezpośredni związek z tzw. „ustawą wiatrakową” oraz brakiem możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele mieszkalne w zabudowie zagrodowej. W związku z brakiem ograniczenia dla lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej na terenie R z ograniczeniami powierzchni zabudowy. Ograniczenie to dostosowano do parametrów zabudowy istniejących w granicach planu zagród, co de facto pozwala na lokalizację maksymalnie dwóch dodatkowych zagród dla rolników, po to aby nie intensyfikować gęstości zabudowy na tym terenie, ale też jednocześnie nie ograniczać możliwości pobudowania budynku mieszkalnego w zagrodzie np. dla rodziny rolnika, ani też determinować konkretnej jego loka-

lizacji na terenie, która może wynikać ze specyfiki działalności rolniczej, która na chwilę obecną nie jest możliwa do przewidzenia.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy zagrodowej związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu krajobrazu wielskiego gminy. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki zabudowy zagrodowej istniejącej na obszarze planu. 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 właściwym organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach polnych, które łączą się z drogami gminnymi. Realizacja nowej zabudowy zagrodowej na podstawie przedmiotowego planu będzie nieznacznie generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

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. Ponadto w planie tereny przeznaczono pod funkcje rolnicze. 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 rozwiązania 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 zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które następnie przeanalizowano i ujęto odpowiednio w projekcie planu. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Wpływy z podatków od nieruchomości nie ulegną znacznej zmianie.

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska 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.