UCHWAŁA NR XXV/323/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 21 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Koszuty-Huby, gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Koszuty-Huby, gmina Środa Wielkopolska po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2021 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;

2) Załącznik nr 2 - 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

3) Załącznik nr 3 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo–garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej nadziemnej kondygnacji budynku od linii rozgraniczającej tereny.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW** i **4MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U**;

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RZM, 2RZM** i **3RZM**;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR** i **2KR**;

5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% o wysokości nie większej niż 2 m.

3. Dopuszcza się:

1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

2) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza linie zabudowy;

3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów **1RZM, 2RZM i 3RZM**.

4. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** oraz **1MNW-U** i **2MNW-U**,

b) zabudowy zagrodowej na terenach **1RZM, 2RZM i 3RZM**;

2) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód;

5) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zagospodarowanie pasów zieleni izolacyjnej zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną;

8) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,

c) usług z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,

d) stacji napraw i obsługi pojazdów,

e) usług demontażu pojazdów i maszyn,

f) myjni samochodowych,

g) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,

h) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,

i) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,

j) działalności wydobywczej,

k) chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40DJP.

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

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2,

c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 40%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

5) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego z dachem stromym: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku mieszkalnego z dachem płaskim nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

d) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,

e) wiat nie większą niż 3,5 m;

6) geometrię dachów:

a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,

b) budynku gospodarczo-garażowego: dach płaski lub dach stromy,

c) wiat: dowolną;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m^2;

8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno miejsce na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) budynku usługowego,

c) budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2,

d) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2,

e) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2,

f) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m^2;

2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;

5) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego z dachem stromym nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku mieszkalnego z dachem płaskim nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynku usługowego z dachem stromym nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

d) budynku usługowego z dachem płaskim nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

e) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

f) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,

g) wiat nie większą niż 3,5 m;

6) geometrię dachów:

a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,

b) budynku usługowego: dach płaski lub dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,

c) budynku gospodarczo-garażowego: dach płaski lub dach stromy,

d) wiat: dowolną;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno miejsce na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) jedno miejsce na 30 m^2 powierzchni sprzedaży,

d) jedno miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich,

c) budowli rolniczych,

d) wiat;

2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 50%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;

5) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego z dachem stromym nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku mieszkalnego z dachem płaskim nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

d) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,

e) budynku inwentarskiego nie większą niż 7 m,

f) budynku magazynowego i budowli rolniczej nie większą niż 12 m,

g) wiat nie większą niż 6 m;

6) geometrię dachów:

a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,

b) budynku gospodarczo-garażowego: dach płaski lub dach stromy,

c) budynku magazynowego, inwentarskiego i wiat: dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;

7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR** i **2KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi

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

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem, z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie wpłynie na zmianę przeznaczenia użytków klasy III;

2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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

1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 15% - dla terenów MNW, MNW-U;

2) 5% - dla terenów RZM;

3) 0% - dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Wójkiewicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/323/2026
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 21 maja 2026 r.

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 2026 r. poz. 538) 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 podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;
2) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.
3)

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:
1) wydatki z budżetu gminy,
2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
   - dotacji unijnych,
   - dotacji samorządu województwa,
   - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   - kredytów i pożyczek bankowych,
   - innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/323/2026

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 21 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 XXV/323/2026 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 21 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Koszuty-Huby, gmina Środa Wielkopolska

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr IV/40/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Koszuty-Huby, gmina Środa Wielkopolska. Uchwała wywołana została w celu umożliwienia lokalizacji na przedmiotowym terenie budynków w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, wyrażonych w złożonych wnioskach o zmianę planu. Ustalenie nowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenu, z zapewnieniem zachowania wymogów ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 21,86 ha. W toku procedowania projektu nastąpiła konieczność wyłączenia z opracowania części gruntów, które znajdują się w kolizji z lokalizacją wariantu inwestorskiego Inwestycji Towarzyszącej Centralnego Portu Komunikacyjnego. W związku z powyższym teren opracowania zmniejszył się do powierzchni ok. 12,41 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Środa Wielkopolska teren objęty planem obejmuje w swych granicach tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej na terenie gminy Środa Wielkopolska (RM).

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty, zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/357/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 kwietnia 2005 r.

Tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa", ważną do 19.07.2028 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy,

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej jako usankcjonowania i rozszerzenia istniejących funkcji, zgodnie z ustaleniami Studium, bez naruszenia równowagi przyrodniczej z uwagi na brak występowania obszarów chronionych przyrodniczo,

c) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób gospodarowania odpadami, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub

zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. W granicach opracowania występują grunty rolne klasy III w obrębie terenu 2RZM;

e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie z uwagi na brak obiektów objętych ochroną,

f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie i rozszerzenie istniejących funkcji oraz sformułowanie szczegółowych zasad zabudowy tych terenów,

h) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów nie zachodziła taka potrzeba,

j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków korzystania z dróg publicznych;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez zapewnienie partycypacji społecznej,

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,

o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: ustalenia planu pod funkcje mieszkaniowe i zagrodowe wykluczają możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny związane z rolnictwem – tereny zabudowy zagrodowej i tereny produkcji rolniczej;

2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: w projekcie planu uwzględniono częściowo postulaty zawarte w złożonych wnioskach;

3) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy: wykorzystano walory ekonomiczne przestrzeni poprzez usankcjonowanie i rozszerzenie istniejących funkcji, minimalizację transportochłonności oraz możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez lokalizację planowanej zabudowy przy drogach publicznych z dostępem bezpośrednim oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

4) stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska, stanowiącymi załącznik do uchwały Nr LXXI/902/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 11 stycznia 2024 r.;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno - budowlanymi,

określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: prognozuje się, że ustalenie nowych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy poprzez wpływy z opłat planistycznych, opłat adiacenckich oraz podatku od nieruchomości.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Wielkopolska podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.