UCHWAŁA NR XXIX/360/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Brodowskiej i we Włostowie, gmina Środa Wielkopolska – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Brodowskiej i we Włostowie, gmina Środa Wielkopolska – etap I" po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej nr XXIII/288/2026 z dnia 26 marca 2026 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Brodowskiej i we Włostowie, gmina Środa Wielkopolska – etap I";
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren, w której mogą być lokalizowane:
   a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
   b) zewnętrzne krawędzie hal namiotowych,
   c) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów;
3) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:
   a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,
   b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,
   c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,
   d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne;
4) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
5) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć komponowaną zieleń wysoką lub średnio wysoką lub niską.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem: **1U-P**;

2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: **1KDZ**;

3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **1ZN**.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynków, wiat oraz hal namiotowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, schodów zewnętrznych, pochylni, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej,

b) lokalizację urządzeń reklamowych oraz oświetlenia terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11, w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników tej drogi, przy czym ustalenie dotyczące urządzeń reklamowych obowiązuje do czasu wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) dopuszczenie lokalizacji:

- urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,

- tablic informacyjnych,

- zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi,

b) lokalizację obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,

c) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej,

d) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami w ramach jednego terenu;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów budowlanych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą planu miejscowego od strony pasa drogi krajowej nr 11,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 oraz obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,

c) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków.

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

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

b) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych,

c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód,

d) zapewnienie dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,

e) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy,

f) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo,

g) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację, przy czym w przypadku istniejących urządzeń melioracji wodnych należy zapewnić ich odpowiednią ochronę w celu prawidłowego funkcjonowania albo przebudować zapewniając nowe warunki funkcjonowania;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) lokalizacji zakładów spopielania zwłok,

d) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,

e) lokalizacji stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

f) zmiany stosunków wodnych, wynikających z lokalizacji planowanego zainwestowania,

g) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej, z zastrzeżeniem ust. 2,

h) wykorzystywania podczas tworzenia lub uzupełniania terenów zieleni roślin uznanych za inwazyjne.

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

1) ochronę konserwatorską w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku: Kijewo stan. 5, AZP 56-31/102, Włostowo stan. 12, AZP 56-31/135, Włostowo stan. 6 AZP 57-31/1 ;

2) dla 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 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

§ 9. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;

2) koncesji nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważnej do dnia 19.07.2028 r.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2 na terenie U-P,

b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 30,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;

3) parametry ustalone w pkt 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących urządzeniom i obiektom budowlanym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się:

a) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów,

b) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

c) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:

- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży lokali handlowych,

- 2 stanowiska na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach oraz w budynkach biurowych,

d) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk obliczona według lit. c wynosi 6 – 15,

- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk obliczona według lit. c wynosi 16 – 40,

- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk obliczona według lit. c wynosi 41 – 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk obliczona według lit. c wynosi więcej niż 100;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) stanowisk postojowych zależnych naziemnych lokalizowanych poza budynkami, rozumianych jako stanowiska postojowe naziemne dostępne poprzez inne stanowiska postojowe naziemne,

b) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg;

3) dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

1) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 13;

3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;

4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;

7) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem w kierunku pasa drogowego drogi krajowej nr 11;

8) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności zbiorników na deszczówkę, np. beczek, studni chłonnych, oczek wodnych, placy deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielonych dachów, ogrodów deszczowych rozumianych jako ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;

9) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

10) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;

12) zaopatrzenie energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 13;

13) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, służących wyłącznie zaopatrzeniu w energię elektryczną realizowanych w granicy planu inwestycji, przy czym:

a) ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować:

- jako urządzenia wolnostojące o wysokości nie większej niż 3,0 m,

- jako urządzenia na dachach budynków lub wiat w płaszczyźnie równoległej do połaci dachu,

- jako urządzenia na ogrodzeniach w płaszczyźnie równoległej do przęsła,

- w dowolnej formie jako zasilanie dla urządzeń wyposażenia terenów komunikacji,

b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy pochodzenia zwierzęcego, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące.

§ 14. 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 30 %.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług lub produkcji, oznaczonego symbolem **1U-P**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) budynków mieszczących funkcje: produkcyjne, usługowe, w tym handlowe, o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, składów i magazynów,

b) budynków garaży,

c) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w lit. a,

d) budowli, w tym pylonów reklamowych,

e) wiat,

f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków i hal namiotowych nie większa niż 16,0 m,

- budowli nie większa niż 11,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- pylonów reklamowych nie większa niż 25,0 m,

- wiat nie większa niż 6,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 2,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,2,

e) minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m^2,

f) dachy dowolne,

g) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ oraz poprzez działki ewidencyjne o nr 3988/3, 3976/2, 3975, w chwili uchwalenia planu miejscowego, położone poza granicą planu miejscowego.

§ 16. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) drogę publiczną klasy zbiorczej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem,

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację,

2) lokalizację zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych,

3) zachowanie i ochronę roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych,

4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację,

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) ścieżek dla pieszych i rowerów,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8,

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,

b) stanowisk postojowych,

c) obsługę komunikacyjną poprzez teren 1U-P lub terenów przyległych położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 18. Wykonanie niniejszej 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

Adam Wójkiewicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/360/2026
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 września 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), 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.

§3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/360/2026

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 24 września 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 XXIX/360/2026 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 września 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wielkopolskiej w rejonie ul. Brodowskiej i we Włostowie, gmina Środa Wielkopolska – etap I

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.

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

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. 7,4 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska (uchwała Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. ze zmianami) obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

- P/U – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- łąki.

Zapisy Studium dopuszczają również zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania terenów, także na terenach, na których zmiana Studium przewiduje ich zmianę.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem: **1U-P**;

2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: **1KDZ**;

3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **1ZN**.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb zabudowy produkcyjno-usługowej. Obszar objęty uchwałą jest objęty w części obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr LXXIII/934/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 marca 2024 r.).

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej, 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 (uwzględniając możliwość przebudowy) i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt uwzględnia zadania publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, występują za to strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Plan zawiera ustalenia w tym zakresie.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych – droga krajowa oraz droga powiatowa. Ustalenia planu miejscowego, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę powiązano na istniejącym systemie komunikacyjnym poprzez teren drogi powiatowej.

Projekt planu miejscowego 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.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w toku prac analitycznych i projektowych. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, przeprowadzeniu konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń inwestorów. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Burmistrz Środy Wielkopolskiej przeprowadził procedurę konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego na zasadach określonych w art. 8h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.). Do projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag w ramach konsultacji społecznych, co odzwierciedla sporządzony raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie.

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska opracował dokument dotyczący wyników oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska, który został przyjęty Uchwałą LXXI/902/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 11 stycznia 2024 r. r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska. 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 ww. analizą w tym zakresie.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

- atrybuty zawierające informacje o akcie;

- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.