

Projekt

z dnia 10 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXI/.../2025
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Szwajcarskiej

Na podstawie 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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr IV/39/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Szwajcarskiej, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Szwajcarskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/98/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 14 listopada 2024 r. w sprawie częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska. Plan obejmuje obszar, 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 – załącznik nr 4.

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

§ 2. Ilekcć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) 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;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy, elementów budynków takich jak:
 - a) balkony, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m przed wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy dachów – do 0,6 m przed wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dla budynków lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, budynków gospodarczych, garaży, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak

nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy, elementów budynków takich jak:

- a) balkony, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m przed wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy dachów – do 0,6 m przed wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej lub miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
 - 7) usługach – należy przez to rozumieć nieprodukcyjną działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1500 m², z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów oraz stacji paliw i myjni samochodowych, stacji serwisu maszyn oraz demontażu maszyn i pojazdów, zakładów wulkanizacyjnych, zakładów blacharsko-lakierniczych, lakierni, punktów poboru paliw, składów i skupów odpadów oraz złomu, zakładów spopielania zwłok, biogazowni oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona;
 - 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność realizowaną między innymi w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, edukacji i opieki nad dziećmi, rekreacji i sportu;
 - 10) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
 - 11) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych, o strukturze i składzie gatunkowym zgodnym z lokalnymi warunkami siedliskowymi wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MW-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U-KOR;
- 5) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP-US;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 8) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem IK.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – odcienie brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 5) kolor elewacji – biały, czarny, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 6) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 5 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej ze ścian zewnętrznych budynku;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie prawa do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 12) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 13) dopuszczenie lokalizacji, na dachach budynków, urządzeń technicznych oraz pomocniczych obiektów funkcjonalnych o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy określoną w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren MNW, kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MNW-U, MW-U, MW-U-KOR, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren MNW-U w przypadku lokalizacji żłobka lub przedszkola, kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) teren ZP-US, kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu.

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

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW-U-KOR, ZP-US, KDL, KDD.

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, ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji obszaru planu w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 2) 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 19.07.2028 r.

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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Szwajcarską;
- 2) lokalizację terenów KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w przypadku wydzielenia lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U-KOR, dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, również poza terenem własnej działki budowlanej, na terenach 1MNW-U, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 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;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontów, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 4) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji naziemnych i podziemnych zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków bytowych;
- 7) 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 lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) 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,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, w tym między innymi mikroinstalacji fotowoltaicznych montowanych wyłącznie na dachach budynków, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, w tym między innymi mikroinstalacje fotowoltaiczne montowane wyłącznie na dachach budynków, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 11) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U: 800 m²,
 - b) na terenach MW-U, MW-U-KOR, ZP-US: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MNW, MNW-U, MW-U, MW-U-KOR, ZP-US: 20,0 m,
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW, MNW-U, MW-U, MW-U-KOR, ZP-US: 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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) 20% na terenach MNW, MNW-U, MW-U, MW-U-KOR, ZP-US;
- 2) 0% na pozostałych terenach.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub strome;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDD lub ul. Norweskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług z zakresu usług publicznych, a także zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, w tym między innymi żłobki, przedszkola;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U-KOR,
 - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży;

- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub strome;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z dróg 1KDD, 2KDD.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym także usług publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru lub kondygnacji podziemnej, przy zachowaniu odrębnych wejść do lokali usługowych,
 - b) budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych, a także naziemnych miejsc do parkowania,
 - d) obiektów rekreacji,
 - e) zieleni ozdobnej,
 - f) wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub strome;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12,0 m,
 - b) wiat: 6,0 m,

- c) budowli: 8,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna
 - a) terenu 1MW-U z dróg 2KDD, 3KDD,
 - b) terenu 2MW-U z drogi 3KDD lub ul. Islandzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U-KOR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub placu lub rynku, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym także usług publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku usługowego na terenie 1MW-U-KOR,
 - b) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru lub kondygnacji podziemnej, przy zachowaniu odrębnych wejść do lokali usługowych,
 - c) budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych, a także naziemnych miejsc do parkowania,
 - e) niepowiązanych trwale z gruntem obiektów tymczasowych gastronomii oraz handlu sezonowego, realizowane w formie ogródków gastronomicznych, straganów, kiosków, pawilonów sprzedaży ulicznej, z dopuszczeniem przekryć namiotowych,
 - f) obiektów rekreacji,
 - g) zieleni ozdobnej,
 - h) wiat,
 - i) toalet,
 - j) dróg pożarowych oraz ewakuacyjnych;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,40;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 3,00;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynku usługowego: 20,0 m,
 - c) wiat: 6,0 m,
 - d) budowli: 8,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) budynku usługowego: 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL lub z ul. Chorzowskiej, ul. Serbskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 18. Dla terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP-US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) zieleni ozdobnej,
 - c) wiat,
 - d) toalet,
 - e) naziemnych miejsc do parkowania,
 - f) urządzeń wodnych,
 - g) przejść pieszych, przejazdów, przepustów nad istniejącym rowem;
- 3) dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 9) geometria dachów wiat: dachy płaskie lub strome;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z ul. Chorzowskiej, ul. Serbskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 19. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu w sąsiedztwie skrzyżowań;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 21. Dla terenu kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji, w tym między innymi budowle, sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługa komunikacyjna z ul. Serbskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

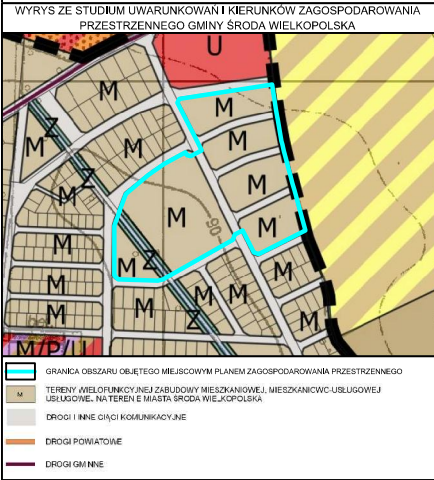
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Wójkiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ,
 PRZY UL. SZWAJCARSKIEJ



ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR/.../...
 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
 Z DNIA R.
 (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO
 POZ. Z DNIA R.)



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW-U-KOR - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub placu lub rynku
- ZP-US - teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- IK - teren kanalizacji

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 19.07.2028 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/.../2025
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 18 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul.
Szwajcarskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej stwierdza, że:

1. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 16 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 14 listopada 2025 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Szwajcarskiej, 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 2024 r. poz. 1130 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, stanowiąc 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 XXI/.../2025

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 18 grudnia 2025 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 XXI/.../2025 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Szwajcarskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Szwajcarskiej, 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 2025 r. poz. 1153 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 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 2024 r. poz. 1112 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 IV/39/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 czerwca 2024 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Szwajcarskiej.

Do opracowania planu przystąpiono w celu umożliwienia realizacji projektowanego przeznaczenia obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz rekreacyjną. Projekt planu umożliwi również realizację wspólnej przestrzeni dla mieszkańców w postaci placu z projektowanymi obiektami małej architektury.

Ponadto realizacja planu przyczyni się do racjonalnego dostosowania obowiązujących na danym terenie zasad zagospodarowania i zabudowy do obowiązujących przepisów prawa i wytycznych organów rządowych. Ustalenie nowych zapisów przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenu, z zapewnieniem zachowania wymogów ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego.

W chwili obecnej w granicach planu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od 16 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający

w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 §14-21 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §14-21 tekstu uchwały;

3) 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;

4) 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;

5) 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 2024 r. poz. 1411), 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);

6) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 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;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

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 sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy 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 sieć dróg gminnych oraz powiatowych 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.

Uchwalenie projektu planu nie będzie powodowało obciążenia budżetu gminy w związku brakiem wydatków związanych z projektem mpzp. Jednocześnie skutek uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości oraz pobrania opłaty planistycznej.

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.