

UCHWAŁA NR LI/685/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie zaopiniowania projektu Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) w związku z art. 38 b ust. 2 pkt 2 lit. d) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 20212 poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Negatywnie opiniuje przedłożony przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego projekt Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego z uwagami zawartymi w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Mapa dotycząca zmiany granic krajobrazu priorytetowego i przedpoła ekspozycji stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

Uwagi dotyczące projektu audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego:

1. Krajobraz Priorytetowy „Koszuty”, Dział C. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego:

1) Część II Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

pkt 1. Poziom regionalny. Rozwój infrastruktury technicznej i transportowej

„Ograniczanie lokalizacji obiektów związanych z odnawialnymi źródłami energii na terenach cennych krajobrazowo oraz w ich otoczeniu.”

Uwaga: wykreślić zapis,

Uzasadnienie: ograniczenie lokalizacji obiektów związanych z odnawialnymi źródłami energii na terenach cennych krajobrazowo oraz w ich otoczeniu stanowi ograniczenie możliwości mieszkańców w stosowaniu alternatywnych źródeł energii. Ponadto, Koszuty posiadają złoża wód geotermalnych posiadające walory lecznicze, które w przyszłości mogą zostać zagospodarowane, co będzie wiązało się z koniecznością budowy nowych obiektów;

2) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

„f) wykluczanie możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, za wyjątkiem realizacji zadań własnych gminy z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu,”

Uwaga: wykreślić zapis,

Uzasadnienie: Zapis uniemożliwia realizację budynków mieszkalnych z więcej niż dwoma lokalami mieszkalnymi, co stanowi ograniczenie rozwoju miejscowości;

3) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

„b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic.”

Uwaga: zmienić zapis na „udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, z wyjątkiem:

- terenów zabudowy usługowej w ramach terenów: UL/UK (tereny usług lotnictwa, tereny kultury i kultury fizycznej), UK/UO (tereny kultury i kultury fizycznej, tereny edukacji publicznej), US (tereny sportu i rekreacji),

UZ (tereny usług opieki zdrowotnej, w tym sanatoria), UT/US (tereny usług turystyki, sportu i rekreacji), Z/U (tereny zieleni z zabudową usługową), dla których ustala się nie mniej niż 25 %,

- dla zabudowy działalności produkcyjnej i usługowej w ramach terenów: P/U (tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów), RU (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych, tereny innych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług), U (tereny zabudowy usługowej), M/P/U (tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów), R/P (tereny rolniczo-produkcyjno-usługowe), dla których ustala się nie mniej niż 10 %”,

Uzasadnienie: Minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej stanowi znaczący udział w powierzchni działki i jest zapisem jednoznacznym (żaden dokument nie odzwierciedla parametru istniejącej powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwiając jego analizę); powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zabudowy usługowej w ramach terenów: UL/UK, UK/UO, US, UZ, UT/US, Z/U, oraz dla zabudowy działalności produkcyjnej i usługowej w ramach terenów: P/U, RU, U, M/P/U, R/P wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

4) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

„b) wysokość zabudowy realizować w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości bazowej do 9 m. Możliwa jest realizacja budynków i budowli wyższych niż wysokość bazowa, związanych z funkcją usług publicznych, sportu lub obsługi produkcji rolniczej, z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu i z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych.”

Uwaga: skorygować zapis: „wysokość zabudowy realizować w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości bazowej do 9 m. Możliwa jest realizacja budynków i budowli wyższych niż wysokość bazowa, związanych z funkcją usług, obsługi produkcji rolniczej, *działalnością gospodarczą (w tym produkcji i magazynów) oraz zabudową mieszkaniową* z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu i z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych.”

Uzasadnienie: Zapis w tej formie wskazuje najbardziej pożądaną formę realizacji nowej zabudowy, pozwalając jednocześnie (w razie zaistnienia takiej potrzeby) na odstępstwa, także w zakresie każdego rodzaju usług (nie tylko publicznych i sportu), działalności gospodarczej (w tym produkcji i magazynów) oraz zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska przewidują możliwość realizacji wyższych obiektów,

5) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

„a) formy nowej zabudowy, a także przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej, w nawiązaniu do kompozycji przestrzennej oraz do form zabudowy istniejącej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, w tym bryły budynków oraz specyficznych dla nich cech elementów elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów,”

Uwaga: skorygować zapis: „*rekomenduje się* formy nowej zabudowy, a także przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej, w nawiązaniu do kompozycji przestrzennej oraz do form zabudowy istniejącej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, w tym bryły budynków oraz specyficznych dla nich cech elementów elewacji, kształtu dachów, *z dopuszczeniem innych rozwiązań.*”

Uzasadnienie: uzupełnienie zapisu o słowa „*rekomenduje się*” i „*z dopuszczeniem innych rozwiązań*” oraz wykreślenie słów: „*czy usytuowania głównych wejść do obiektów*”. Zapis w tej formie wskazuje najbardziej pożądaną formę realizacji nowej zabudowy, pozwalając jednocześnie (w razie zaistnienia takiej potrzeby) na odstępstwa,

6) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

„c) wykluczanie możliwości lokalizacji na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, pozostałe urządzenia niezbędne dla funkcjonowania obiektów należy lokalizować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków.”

Uwaga: uzupełnić zapis: „*rekomenduje się* wykluczanie możliwości lokalizacji na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, pozostałe urządzenia niezbędne dla funkcjonowania obiektów należy lokalizować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków; w przypadku braku innych możliwości technicznych *dopuszcza się* lokalizację takich urządzeń na elewacjach frontowych (dotyczy również fotowoltaiki); *utrzymuje się* istniejące urządzenia techniczne na elewacjach frontowych”

Uzasadnienie: Zapis w tej formie wskazuje najbardziej pożądaną formę realizacji urządzeń technicznych na elewacjach frontowych, pozwalając jednocześnie (w razie zaistnienia takiej potrzeby) na odstępstwa i utrzymanie istniejących urządzeń;

7) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy

„d) ograniczanie stosowania urządzeń technicznych, w tym: paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych na częściach dachów widocznych z przestrzeni publicznych.”

Uwaga: usunąć zapis lub uzupełnić: „*rekomenduje się* ograniczenie stosowania urządzeń technicznych, w tym: paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń

wentylacyjnych na częściach dachów widocznych z przestrzeni publicznych; w przypadku braku innych możliwości technicznych dopuszcza się lokalizację takich urządzeń na częściach dachów widocznych z przestrzeni publicznych (dotyczy również fotowoltaiki); utrzymuje się istniejące urządzenia techniczne na dachach budynków”.

Uzasadnienie: Zapis w tej formie wskazuje najbardziej pożądaną formę realizacji urządzeń technicznych na dachach budynków, pozwalając jednocześnie (w razie zaistnienia takiej potrzeby) na odstąpienie i utrzymanie istniejących urządzeń;

8) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 10 Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

lit. b) wykluczenie możliwości lokalizowania:

„ - wolnostojących tablic reklamowych, w tym banerów reklamowych, z wyjątkiem możliwości ich lokalizowania przed budynkami kultury i sportu oraz sezonowo podczas organizacji eventów związanych z działalnością instytucji i podmiotów zlokalizowanych na obszarze krajobrazu lub z inicjatywami samorządu lub innych organizacji, ”

Uwaga: uzupełnić zapis o: „dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe i banery na terenie posesji, na której funkcjonuje reklamowany podmiot gospodarczy, świadczona jest reklamowana usługa czy produkowany jest reklamowany produkt,

Uzasadnienie: uzupełnienie zapisu stwarza możliwość realizacji reklam wolnostojących w sytuacji gdy mieszkańcy nie będą mieli możliwości realizacji tablic reklamowych i banerów w części parterowej budynków lub w sytuacji gdy budynek jest cofnięty w głąb działki,

9) pkt 2. Poziom lokalny

ppkt 10 Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

lit. b) wykluczenie możliwości lokalizowania:

„ - prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych, w tym także dążenie do eliminacji już istniejących tego typu ogrodzeń przede wszystkim w częściach frontowych ogrodzeń od strony dróg lub zastosowanie zabiegów eliminujących niekorzystny wpływ na odbiór wizualny m.in. poprzez obsadzenie pnąciami, ”

Uwaga: usunąć zapis,

Uzasadnienie: zapis ogranicza możliwości mieszkańców w sposobie realizacji nowych ogrodzeń i utrzymania istniejących;

10) Poziom lokalny

ppkt 10 Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów

jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

lit. c) możliwość lokalizowania:

„- tablic reklamowych i banerów w części parterowej budynków, w których funkcjonuje reklamowany podmiot, jest świadczona reklamowana usługa czy jest produkowany reklamowany produkt, z tym, że ich usytuowanie nie może przesłaniać charakterystycznych detali architektonicznych elewacji obiektu,

Uwaga: uzupełnić zapis o: ”dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe i banery na terenie posesji, na której funkcjonuje reklamowany podmiot gospodarczy, świadczona jest reklamowana usługa czy produkowany jest reklamowany produkt”;

Uzasadnienie: uzupełnienie zapisu stwarza możliwość realizacji reklam wolnostojących w sytuacji gdy mieszkańcy nie będą mieli możliwości realizacji tablic reklamowych i banerów w części parterowej budynków lub w sytuacji gdy budynek jest cofnięty w głąb działki;

11) Poziom lokalny

ppkt 11 Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

lit. b) sposobów wykorzystania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystania tymczasowego:

„wykluczanie lokalizacji obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, możliwe jest lokalizowanie obiektów takich jak: kontenery, przykrycia namiotowe, stragany tylko na czas organizacji eventów związanych z działalnością prowadzoną przez podmioty zlokalizowane na obszarze krajobrazu lub z inicjatywami władz samorządowych,

Uwaga: wykreślić zapis.

Uzasadnienie: Gmina wykorzystuje przykrycia namiotowe sezonowo np. do przykrycia lodowiska oraz lokalizuje kontenery, w których umieszczone są toalety i szatnie. Wprowadzenie zapisu „*tylko na czas organizacji eventów*” ogranicza możliwości gminy w tym zakresie.

12) Część III. Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie:

Pkt 1

„1) Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy z możliwością realizacji nowej zabudowy (m.in. zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej), w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.”

Uwaga: uzupełnić zapis: „Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy z możliwością realizacji nowej zabudowy (m.in. zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej *oraz działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej i magazynowej*), w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.”

Uzasadnienie: zapis jednoznacznie dopuszcza zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy z możliwością realizacji nowej zabudowy w zakresie działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej i magazynowej, a nie tylko usługowej;

- 13) W audycie krajobrazowym należy uwzględnić możliwość rozwoju gospodarczego, rozbudowy i funkcjonowania miejscowości w oparciu o panujące już zasady we wsi Koszuty, w tym:

- należy dopuścić budowę budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą (w tym produkcyjnych, magazynowych) o wysokości wyższej niż 9 m, takich jak np. hale czy silosy,

Uzasadnienie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska przewiduje możliwość realizacji wyższych obiektów.

- należy dopuścić możliwość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, bliźniaczej,
- należy dopuścić możliwość realizacji na budynku Straży Pożarnej anteny służącej poprawie łączności,

- 14) wnoszę o zmianę granic krajobrazu priorytetowego i przedpola ekspozycji, to jest o zmniejszenie obszaru do terenu najbardziej wartościowego z punktu widzenia krajobrazu, zgodnie z załączoną mapą,

- 15) uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2021 r. umożliwiającego dalszy rozwój gospodarczy wsi Koszuty oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/357/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 28.04.2005 r.

Uzasadnienie: w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren wsi Koszuty, w tym tereny objęte audytem krajobrazowym. Za opracowaniem planu zagospodarowania przemawia potencjał rozwojowy wsi Koszuty będącej bardzo atrakcyjnie położoną miejscowością przy drodze krajowej nr 11 pomiędzy Środą Wielkopolską a Poznaniem i posiadającą takie walory jak złoża wód geotermalnych. Wobec powyższego wnoszę o umożliwienie rozwoju gospodarczego wsi Koszuty w planie audytu i nie wprowadzanie zapisów ograniczających ww. rozwój;

2. Obszar Chronionego Krajobrazu Bagna Średzkie

1) Dział A Charakterystyka obszaru

Część III Struktura i fizjonomia obszaru

„6. Przy ulicy Łąkowej znajdują się pozostałości po gospodarstwie rolnym.

7. We wschodniej części obszaru chronionego krajobrazu, przy ulicy Mieczysława Niedziałkowskiego mieści się Krematorium Finis.”

Uwaga: zweryfikować istniejącą zabudowę,

Uzasadnienie: zapisy nie uwzględniają wszystkich istniejących obiektów;

- 2) Dział C Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony obszaru

Część II Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Pkt 1 Poziom regionalny

Ochrona walorów przyrodniczych

„Wykluczenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Bagna Średzkie z urbanizacji i intensywnego rolnictwa”,

Uwaga: uzupełnić zapis o: „z wyłączeniem terenu wzdłuż ul. Niedziałkowskiego na szerokość 115 m od granicy z działką nr ewid. 3748, stanowiącą ulicę Niedziałkowskiego, działek nr ewid.: 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 3104, działek nr ewid.: 3743, 3742, 3740 na których zlokalizowana jest stacja paliw, oraz terenu wzdłuż ul. Łąkowej od ulicy Niedziałkowskiego do działki nr ewid. 2691 włącznie”.

Uzasadnienie: uzupełnienie zapisu ma na celu utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia o nowe obiekty;

- 3) Dział C Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony obszaru
Część II Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Pkt 2 Poziom lokalny

ppkt 10 Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

„c) wykluczanie możliwości lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach,”

Uwaga: uzupełnić zapis o: „z wyłączeniem terenu wzdłuż ul. Niedziałkowskiego na szerokość 115 m od granicy z działką nr ewid. 3748, stanowiącą ulicę Niedziałkowskiego, działek nr ewid.: 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 3104, działek nr ewid.: 3743, 3742, 3740 na których zlokalizowana jest stacja paliw, oraz terenu wzdłuż ul. Łąkowej od ulicy Niedziałkowskiego do działki nr ewid. 2691 włącznie”,

Uzasadnienie: istniejące firmy i planowana zabudowa powinna mieć możliwość zlokalizowania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach;

- 4) Dział C Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony obszaru
Część II Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Pkt 1 Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

„d) wykluczanie możliwości lokalizowania zabudowy w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek i innych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych,”

Uwaga: uzupełnić zapis o wyłączenie działki nr ewid. 3104,

Uzasadnienie: na działce nr ewid. 3104 gmina planuje budowę parkingu, dla którego została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- 5) Dział C Rekomendacje i wniosku dotyczące kształtowania i ochrony obszaru
Część II Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Pkt 2 Poziom lokalny

ppkt 10 Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

„e) wykluczanie możliwości stosowania prefabrykowanych przesłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych, w miejscach eksponowanych, takich jak fronty działek oraz inne miejsca widoczne z terenów przestrzeni publicznej.”

Uwaga: uzupełnić zapis o: „z wyłączeniem terenu wzdłuż ul. Niedziałkowskiego na szerokość 115 m od granicy z działką nr ewid. 3748, stanowiącą ulicę Niedziałkowskiego, działek nr ewid.: 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 3104, działek nr ewid.: 3743, 3742, 3740 na których zlokalizowana jest stacja paliw, oraz terenu wzdłuż ul. Łąkowej od ulicy Niedziałkowskiego do działki nr ewid. 2691 włącznie”,

Uzasadnienie: zapis uniemożliwia realizację przez właścicieli działek ogrodzeń betonowych lub żelbetowych oraz wymianę istniejącego ogrodzenia na nowe.

- 6) Dział C Rekomendacje i wniosku dotyczące kształtowania i ochrony obszaru
Część III Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru w zakresie

Pkt 1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

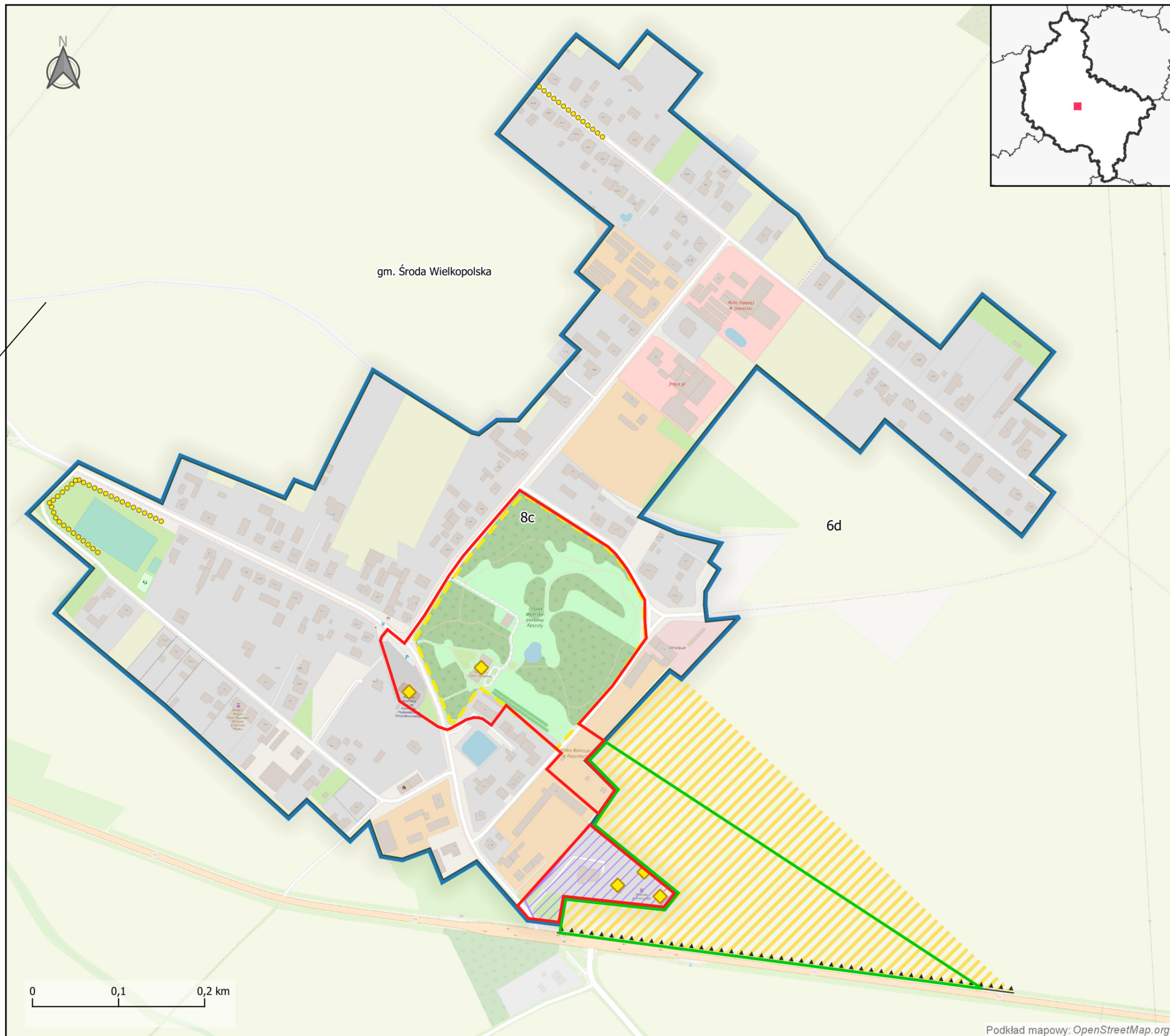
Uwaga: uzupełnić o dodanie punktu: możliwość utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i budowy nowych obiektów wzdłuż ul. Niedziałkowskiego na szerokość 115 m od granicy z działką nr ewid. 3748, stanowiącą ulicę Niedziałkowskiego, na działkach nr ewid.: 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 3104, na działkach nr ewid.: 3743, 3742, 3740 na których zlokalizowana jest stacja paliw, oraz terenu wzdłuż ul. Łąkowej od ulicy Niedziałkowskiego do działki nr ewid. 2691 włącznie”,

Uzasadnienie: w rekomendacjach i wnioskach audytu dla terenu Bagien Średzkich nie ujęto możliwości rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych obiektów, w tym zgodnie z wydanymi decyzjami i przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

- 7) Uwzględnić budowę:

- a) schroniska dla bezdomnych zwierząt na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, położonej w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Łąkowej, dla których została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) parkingu publicznego na działce gminnej nr ewid. 3104, dla którego została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- c) budynków, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy:

- budynku mieszkalnego, garażu i budynku gospodarczego na działce nr ewid. 2693,
 - budynku magazynowego na działce nr ewid. 3100/2,
 - budynku handlowego na działce nr ewid. 3741,
 - budynku stacji diagnostycznej na działce nr ewid. 3734,
- 8) Uwzględnić możliwość budowy obiektu usługowego (gastronomicznego) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 6 m wraz z infrastrukturą towarzyszącą (parkingami, stacją transformatorową, wiatą do segregacji odpadów, pylonem reklamowym o wysokości do 49,95 m, masztem flagowym o wysokości do 11 m, znakami informacyjnymi i reklamowymi oraz instalacjami zewnętrznymi i przyłączami) na działkach nr ewid. 3738/1, 3738/2, 3739/1, 3739/2, 3741, położonych przy ul. Niedziałkowskiego, o łącznej powierzchni zabudowy 920 m²,
- 9) Uwzględnić zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2021 r.), w tym możliwość realizacji zabudowy na działkach oznaczonych symbolami: P/U (tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów), KS (tereny obsługi komunikacji drogowej, place, parkingi, garaże) i M/P/U (tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów).
- 10) Nie zasadnym jest blokowanie możliwości rolniczego wykorzystania terenu obecnego obszaru chronionego krajobrazu Bagna Średzkie, który pierwotnie wykorzystywany był rolniczo. Zarastanie strugi średzkiej spowodowało, że tereny te zaczęły być zalewane i nie dało się ich użytkować rolniczo. Obecnie w wyniku cyklicznie wykonywanych konserwacji cieku wodnego oraz zmniejszenia się występujących opadów tereny te zostają osuszane i mogłyby służyć do celów rolniczych – oczywiście nie w miejscach, w których znajdują się gniazda czy ostoje ptactwa i innych zwierząt.
- 11) Wzdłuż drogi krajowej nr 11, za stacją paliw Orlen, znajdują się tereny Powiatu Średzkiego (działki od numeru 4060 do numeru 4068), które w przyszłości Powiat planuje przeznaczyć na cele inwestycyjne np. pod budowę hal lub magazynów, a ewentualnie wydzierżawić je pod postawienie reklam. Przedmiotowe działki znajdują się bezpośrednio przy drodze krajowej oraz stacji paliw więc mogłyby służyć zarówno w celu utworzenia nowych miejsc pracy jak i osobom podróżującym.



KOSZUTY

ID: 1425

KOD: 30-315.56-138

TYP KRAJOBRAZU: Podmiejskie i osadnicze

PODTYP KRAJOBRAZU: Miejscowości

o zwartej, wielorzędowej zabudowie

o charakterze wiejskim

TYP I PODTYP KRAJOBRAZU: 8c

JEDNOSTKI PODZIAŁU I WALORYZACJI KRAJOBRAZU

8c Typ i podtyp krajobrazu

Krajobraz priorytetowy

WALORY ESTETYCZNO-WIDOKOWE KRAJOBRAZU

Akcent krajobrazowy - obiekt

Akcent krajobrazowy - element liniowy

Akcent krajobrazowy - obszar

Ciąg widokowy

Przedpole ekspozycji

ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI ZACHOWANIA WARTOŚCI KRAJOBRAZU

Obszar o niewykorzystanym potencjale
funkcjonalno-przestrzennym
i kulturowym krajobrazu

granice proponowane przez gminę

Środa Wielkopolska:

krajobraz priorytetowy

przedpole ekspozycji

Uzasadnienie

**do uchwały Nr LI/685/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 czerwca 2022 roku**

w sprawie zaopiniowania projektu Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego

Dnia 8 czerwca 2022 roku do tutejszej Rady Miejskiej Środzie Wielkopolskiej wpłynął wniosek Marszałka Województwa Wielkopolskiego Nr DAP.42.14/2022 z 6 czerwca 2022 roku o zaopiniowanie projektu Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt audytu krajobrazowego opiniuje rada gminy w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentu. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii.

Po zapoznaniu się przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej z przedłożonymi materiałami, w szczególności odnośnie miejscowości Koszuty zlokalizowanej na terenie gminy Środa Wielkopolska oraz Bagien Średzkich tutejsza Rada negatywnie opiniuje przedłożony projekt Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego z uwagami, o których mowa w załączniku nr 1 do uchwały.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.