

**UCHWAŁA NR XXXIII/296/2022
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

z dnia 11 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej mierzonej po obrysie wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zielen izolacyjna.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW;
- 2) teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oznaczony symbolem U/ZP;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, taras, schody zewnętrzne, pochylnia nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie zieleni izolacyjnej oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach i lokalach usługowych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) U/ZP jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

- a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
- b) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

1) w zakresie komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ projektowanych dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych,
 - 5 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż wymienione wyżej,
- d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, rowów lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

- b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci ciepłowniczej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) garaży wbudowanych w kondygnacji parteru lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) wiat,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 2,00,
 - minimalny – 0,10,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 17,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria dachu – dachy płaskie, mansardowe lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - f) pokrycie dachów stromych i mansardowych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,

- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U/ZP:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji usług oświaty, wychowania, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu, rekreacji lub handlowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²,
 - b) wiat,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,10,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria dachu – dachy płaskie, mansardowe lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - f) pokrycie dachów stromych i mansardowych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w wysokości 15%.

§ 18. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Wrześni

Bogdan Nowak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI BIERZGLINEK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/296/2022 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI Z DNIA 11 MARCA 2022 R

OZNACZENIA

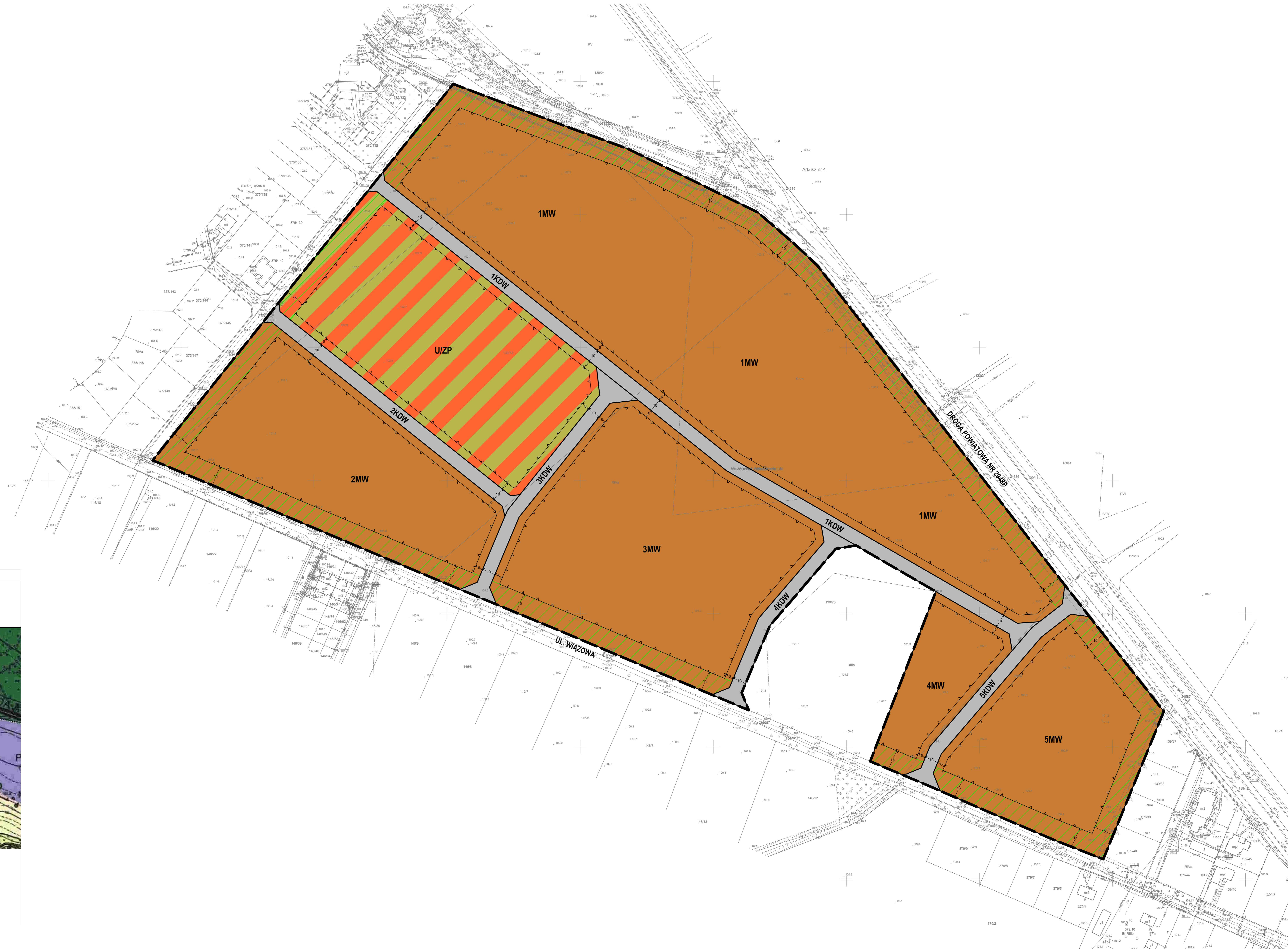
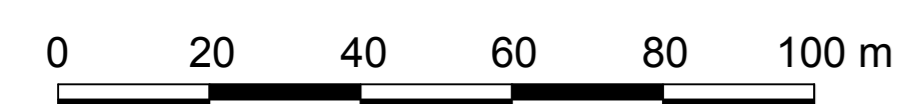
OZNACZENIA STANOWISKA OBRZĄBLIACE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPREKONKALNE LINE ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKRODZINNEJ
- U/ZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDW TERENY DRÓG NIEMETRYCZNYCH
- ZIELEN DOŁĄCZAJĄCA

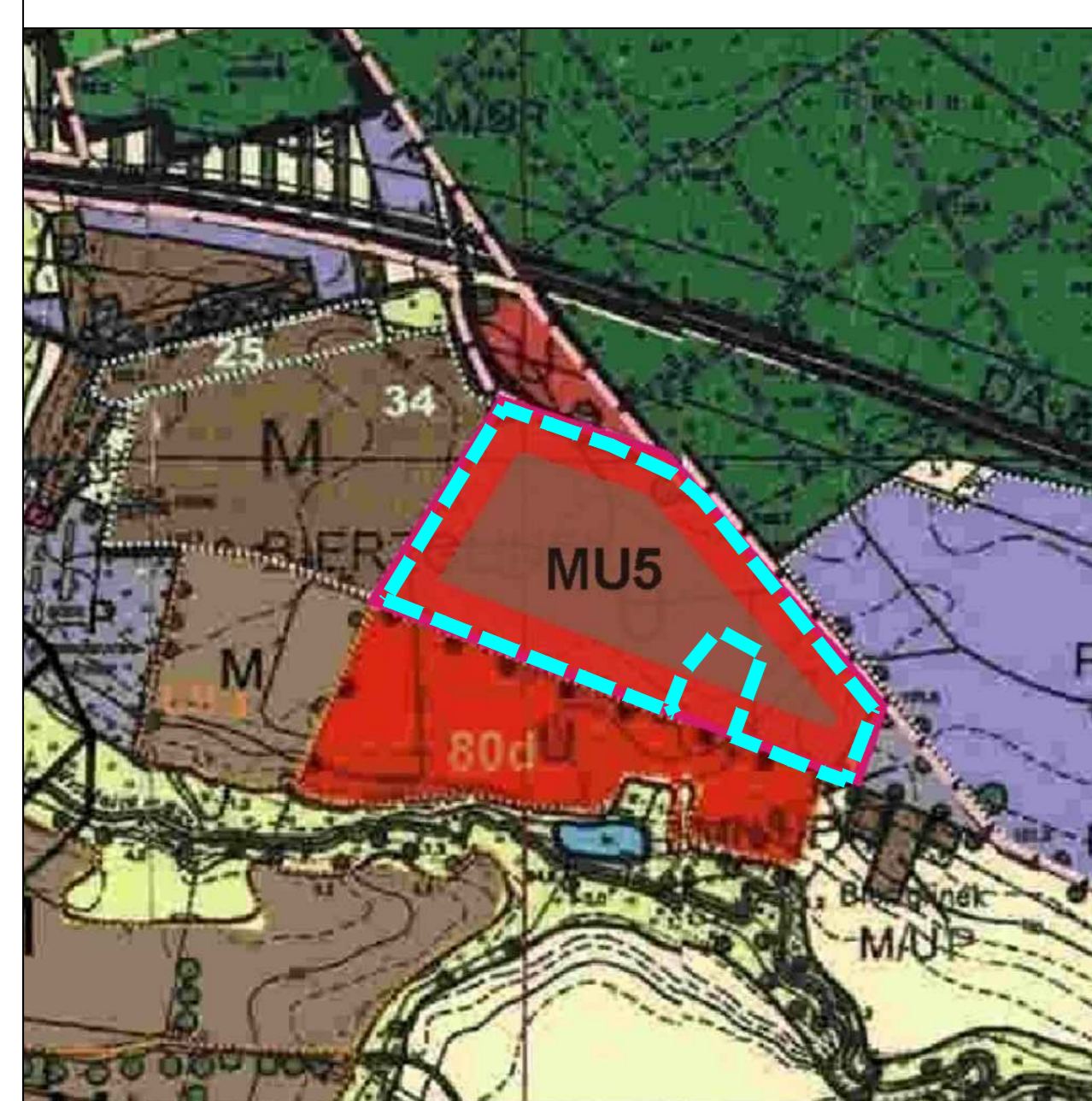
OZNACZENIA O CHARAKTERZIE INFORMACYJNYM

- LINE WYWAROWE [H]
- OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZAKRESIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



- MU5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKRODZINNEJ I USŁUG
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXXIII/296/2022

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 11 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Września w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 3 grudnia 2021 r. do 27 grudnia 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 18 stycznia 2022 r., Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
 - b) **treść uwagi:** my mieszkańcy wsi Nadarzyce w związku z miejskim planem zagospodarowania przestrzennego dla obiektów zlokalizowanych przy ulicy Wiązowej w Bierzglińku występujemy z wnioskiem o budowę drogi pieszorowerowej oraz połączoną z nią przeprawę tzw. kładkę przez autostradę A2. Stanowczo domagamy się, aby uwzględnić przy planowaniu tej inwestycji rozwiązania problemu komunikacyjnego na odcinku Nadarzyce – Września. Prośbę swą motywujemy przede wszystkim bezpieczeństwem użytkowników tej drogi, w głównej mierze mieszkańców wsi Nadarzyce oraz Bierzglinek,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** przedmiotowa uwaga dotyczy terenów położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym; ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji.

2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
 - b) **treść uwagi:** na działkach proponuję o rozwiązanie mniej inwazyjne dla mieszkańców okolicznych wsi. Budynki wielomieszkaniowe (bloki) wysokość porównywalna i architektura budownictwa do bloków przy ul. Strzykały we Wrześni. O oddanie większej powierzchni ziemi na ulice i ciągi pieszo – rowerowe. Naturalne ciągi zieleni wzdłuż drogi powiatowej z wybudowaniem wzdłuż niej drogi wewnętrznej z ciągami rowerowymi i pasem zieleni. Myślę, że należy wziąć pod uwagę przeprawy przez wiadukt, co dla poprawy komunikacji i bezpieczeństwa powinno być brane pod uwagę jako priorytet,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Zbyt wysoka zabudowa względem pozostałych wybudowanych budynków. Proponuję max. blok dwukondygnacyjny; 2) Uwzględnić miejsca na ścieżkę rowerową z pasem zieleni oraz parkiem; 3) Uwzględnić 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny, lecz nie w zabudowie podziemnej; 4) Geometria dachu dwuspadzista jak w innych częściach wsi Bierzglinek,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji. Minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Ze względu na odmienną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest uzasadnienia do realizacji wyłącznie dachów stromych.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Wysoka zabudowa względem pozostałych wybudowanych budynków. Zostałmy przy domach jednorodzinnych jak na pozostałej części Bierzglinka; 2) Na terenie postawmy na parki, ścieżki rowerowe itp.; 3) Geometria dachów powinna zostać jak na obecnych budynkach (dwuspadzisty),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru; w granicach obszaru wyznaczono teren dla realizacji zieleni urządzonej. Ze względu na odmienną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest uzasadnienia do realizacji wyłącznie dachów stromych.

5. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Powstanie miejsc parkingowych przy blokach min. 2 na 1 mieszkanie; 2) Powstanie ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż drogi powiatowej nr 2948P oraz ul. Wiązowej oddzielonej pasem zieleni; 3) Stworzenie dróg wewnętrznych na osiedlu o szerokości min. 10 m; 4) Pobudowanie bloków max. dwukondygnacyjnych (do 12 m); 5) Zagwarantowanie terenów zielonych i placów zabaw,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji. Minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Planowane drogi wewnętrzne posiadają szerokość 10 m w liniach rozgraniczających. W planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy usługowej w zieleni

urządzonej oraz dopuszczono lokalizację placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Proponowana zabudowa będzie zbyt wysoka w porównaniu do obecnej zabudowy. Proponuje się maksymalnie 2 kondygnacyjną; 2) Geometria dachów proponowanej zabudowy powinna nawiązywać do pozostałych istniejących budynków (brak dachów płaskich). Dachy w obecnych budynkach są wielospadowe; 3) W planie zabudowy nie uwzględniono ścieżek rowerowych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Ze względu na odmienną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest uzasadnienia do realizacji wyłącznie dachów stromych. Ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji.

7. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** Miasto powinno rozwijać się w granicach miasta. Kto wybuduje całą infrastrukturę, aby zapewnić teoretycznym mieszkańcom dojazd do miasta i niezbędną do życia w tym miejscu. Zaprojektować zabudowania pasujące do sąsiedniej zabudowy – obniżyć do 2 kondygnacji. Uwzględnić w planie przestrzeni na przychodnie, sklepy, szkołę, przedszkola, centrum rozrywkowo – sportowe,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. W planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej.

8. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Dlaczego kąt dachu do 12° nie nawiązuje do zabudowy wiejskiej oraz sąsiadującej zabudowy domów jednorodzinnych?; 2) Odrębny ciąg ulic, chodnika, ścieżki rowerowej i pasa zieleni od drogi powiatowej; 3) Miejsca do przystanków komunikacji miejskiej; 4) Miejsca do parkowania nie będących mieszkańcami osiedla; 5) Ulice, po których chodnik jest z dwóch stron wraz z pasem zieleni; 6) Place, skwery, mini park nawiązujący do otoczenia wsi oraz lasu dębina; 7) Miejsca zabaw dla dzieci; 8) Miejsca do wypoczynku dla dorosłych, boiska do gry (siatkówka, koszykówka, siłownia, boiska do piłki ręcznej); 9) 1,5 miejsca to za mało dla lokalu mieszkalnego, a gdzie goście i inni?; 10) 17 m zabudowy nie nawiązuje do zabudowy wsi i okolicznego terenu,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na odmienną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest uzasadnienia do realizacji wyłącznie dachów stromych. Ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji. Minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących

planów miejscowych. W planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oraz dopuszczono lokalizację placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru.

9. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Max. wysokość zabudowy mieszkaniowej 8m – 10m; 2) Kąt nachylenia połaci dachowej 20°-45°; 3) Wykluczyć możliwość dachów płaskich; 4) Uwzględnić 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie; 5) Ścieżka pieszo – rowerowa wzdłuż drogi powiatowej Gozdowo – Września oraz wzdłuż ul. Wiązowej z zachowaniem pasa zieleni izolacyjnej proponowanej w planie; 6) Zapewnienie transportu publicznego do planowanej inwestycji (Września – Bierzglinek); 7) Zapewnienie komunikacji pieszo – rowerowej Bierzglinek – Września (budowa ścieżki pieszo – rowerowej),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru; ze względu na odmienną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest uzasadnienia do realizacji wyłącznie dachów stromych; ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji; minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Realizacja transportu publicznego wykracza poza zakres regulacji ustaleń planu miejscowego.

10. Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Projekt Września:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) W § 2 pkt 6 wskazano definicję zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze. Wskazujemy, że w skład zieleni izolacyjnej powinny wchodzić drzewa rodzimych gatunków – zieleń wysoka; pozostawienie w tej kwestii dowolności skończy się tak, że pasem zieleni izolacyjnej będą małe krzewy (często obcej proveniencji), które nie zabezpieczą środowiska i mieszkańców przed oddziaływaniem zabudowy wysokiej, a nadto nie zabezpieczą krajobrazu; 2) W § 4 pkt 1 ustalono następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW. Wskazuję, że proponowane przeznaczenie terenów będzie znacząco ingerowało w otoczenie – tereny wiejskie, tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny leśne. Należy bardzo dokładnie przeanalizować ten zapis, tym bardziej że nie zachowano zasad związanych z ochroną krajobrazu. Proponuje się przeznaczenie wskazanych terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej albo tereny rolnicze; 3) W § 15 pkt 4 lit. b ustalono zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość nie więcej niż 17,0 m. Wskazuję, że proponowana wysokość będzie znacząco ingerowała w otoczenie- tereny wiejskie, tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny leśne. Należy bardzo dokładnie przeanalizować ten zapis, tym bardziej że nie zachowano zasad związanych z ochroną krajobrazu. Proponuje się maksymalne zmniejszenie wysokości zabudowy do 7,0 m; 4) W § 15 pkt 5 lit. c ustalono zasady kształtowania zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji - cztery kondygnacje nadziemne. Ponownie wskazuję, że proponowana liczba kondygnacji będzie znacząco ingerowała w otoczenie – tereny wiejskie, tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny leśne. Należy bardzo dokładnie przeanalizować ten zapis, tym bardziej że nie zachowano zasad

związanych z ochroną krajobrazu. Proponuje się maksymalne zmniejszenie liczby kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych; 5) W §17 ustalono stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) w wysokości 15%. Zgodnie z wyżej wskazanym przepisem – art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższy przepis proponuje się podwyższenie stawki służącej naliczaniu jednorazowych opłat do wysokości 30%. Wskazuję, że przedmiotowy teren jest własnością Powiatu Wrzesińskiego i przy jego ewentualnym zbywaniu przez właściciela, Miasto i Gmina Września powinno możliwie maksymalnie zabezpieczyć swoje interesy finansowe. Tym bardziej jest to zasadne ze względu na procesy suburbanizacyjne, które wywoła przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nieprawidłowości przy obniżaniu klasyfikacji bonitacyjnej gruntów, które wskazało Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Dodatkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie czyni zadość zasadom planistycznym, w tym zasadzie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wprowadzona definicja zieleni izolacyjnej wskazuje na konieczność realizacji drzew i krzewów liściastych i iglastych, a tym samym nie pozwala na realizację wyłącznie małych krzewów. Plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Stawka procentowa została ustalona w zakresie wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mając na uwadze istniejącą strukturę własności gruntów (mienie publiczne).

11. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** proponuję zamienić żyzną ziemię rolną kl. III i IV z panem G. (Sokołowo),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres ustalonych w planie miejscowego.

12. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) Uwaga moja skupia się na wysokości projektowanych budynków, to jest wieś z czteropiętrowymi budynkami?; 2) Brak parkingów; proponuję 2 parkingi na jedno mieszkanie; 3) Wysokość projektowanych budynków proponuję nawiązać do istniejących; 4) Najkorzystniej wypadłby projekt z domkami jednorodzinnymi; 5) Wzdłuż drogi powiatowej należało by wykonać ścieżkę rowerową,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Ewentualna

rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji. Minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

13. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** 1) W § 13 pkt 1 c należy zwiększyć ilość miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z 1,5 miejsca postojowego na 2 miejsca postojowe; 2) W § 15 pkt 3 a) dotyczącym wskaźnika intensywności należy doprecyzować: - czy netto czy brutto oraz zmniejszyć maksymalny z 2,5% do 1,5%, b) dotyczącym maksymalnej powierzchni zabudowy: - należy zmniejszyć z 50% do 35%, c) dotyczącym minimalnego udziału procentowego powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: - należy zwiększyć z 25% do 40%; 3) W § 15 pkt 4 b) dotyczącym maksymalnej wysokości „nie więcej niż 17m” należy zmienić na – maksymalną wysokość – nie więcej niż 12m oraz doprecyzować – do kalenicy, c) dotyczącym maksymalnej liczby kondygnacji „cztery kondygnacje naziemne”, - należy doprecyzować np. w tym piwnica i użytkowe poddasze, d) dodać zapis o zaliczeniu piwnicy do kondygnacji, e) dotyczącym geometrii dachu, - należy doprecyzować zapis, że jeśli inwestor dobudowuje się do istniejącej zabudowy na następnych działkach to gabaryty nowego budynku wielorodzinnego muszą być dostosowane do istniejącej zabudowy, f) dotyczącym pokrycia dachów, - należy doprecyzować rodzaj pokrycia dachu (blacha czy dachówka) oraz kolor wg Rall najlepiej jeden kolor np. grafit, 4) W § 15 pkt 5 b) minimalna szerokość frontów – 18 m, - należy podać maksymalną szerokość np. 40 m. Obszar objęty projektem PZP jest terenem wiejskim w bliskim sąsiedztwie autostrady, dlatego wskazane jest dokonanie stosownych zapisów informujących o uciążliwym hałasie dochodzącym z autostrady oraz odorze, który jest naturalnym i nierozłącznym elementem produkcji rolnej i zwierzęcej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Pojęcie wskaźnika intensywności zabudowy zostało zdefiniowane w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru. Liczba kondygnacji została określona poprzez odniesienie do kondygnacji nadziemnych, stąd brak uzasadnienia dla wprowadzania modyfikacji. Ze względu na odmienną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest uzasadnienia do realizacji wyłącznie dachów stromych; w planie miejscowym określono rodzaj pokrycia dachu; ze względu na istniejące podziały nieruchomości brak jest uzasadnienia dla dokonywania zmiany parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, wskazującym nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, wprowadzanie ustaleń o charakterze informacyjnym wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

14. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** podobnie jak to jest w MPZP ul. Kolejowej, Daszyńskiego proszę o uwzględnienie wzdłuż drogi powiatowej nr 2948 o wytyczeniu w granicach MPZP dodatkowej drogi wraz z chodnikiem, ścieżką rowerową i miejscami parkingowymi oraz przystankiem, aby później włączyć w drogę powiatową,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji.

15. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** podobnie jak to ma miejsce w MPZP ul. Kolejowa, Daszyńskiego wnoszę o to aby wszystkie wyrysowane drogi uwzględniały miejsca parkingowe prostopadłe do jezdni, przystanki, pas zieleni, chodniki oraz ścieżki rowerowe. Aby nie powtórzyła się sytuacja z brakiem miejsc i szlabanem jak na ul. Kutrzeby,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami planu miejscowego realizacja miejsc postojowych ma się odbywać w granicach działek budowlanych, a nie na terenach dróg wewnętrznych.

16. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** wnioskuję, aby wzdłuż ul. Frezjowej wytyczony został pas drogowy, przystanek autobusowy, miejsca parkingowe prostopadłe do jezdni, ścieżka rowerowa i chodnik możliwy do włączenia do ul. Frezjowej. Podobnie jak w MPZP ul. Kolejowej i Daszyńskiego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami planu miejscowego realizacja miejsc postojowych ma się odbywać w granicach działek budowlanych, a nie na terenach dróg wewnętrznych.

17. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** aby uniknąć problemów z parkowaniem jakie mają miejsca w innych częściach miasta objętych MPZP wnoszę o zwiększenie ilości miejsc parkingowych do 2 na mieszkanie z zaznaczeniem, że 75% tych miejsc ma być ogólnie dostępne, a nie w podziemnych płatnych parkingach,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

18. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o zmniejszenie maksymalnej ilości kondygnacji do 3 tak jak to jest w okolicznych budynkach,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru.

19. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
- b) **treść uwagi:** wnioskuję o wrysowanie w planie przystanków komunikacji miejskiej oraz miejsca ładowania autobusu elektrycznego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

- d) **uzasadnienie:** plan miejscowy dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

20. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
b) **treść uwagi:** wnioskuję, aby wzdłuż ul. Wiązowej wrysowany został pas drogowy, przystanek autobusowy, miejsca parkingowe prostopadłe do jezdni, ścieżka rowerowa i chodnik możliwy do włączenia do drogi Wiązowej. Podobnie jak w MPZP ul. Kolejowej i Daszyńskiego,
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
d) **uzasadnienie:** ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji.

21. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
b) **treść uwagi:** 1) Zmiana § 15 pkt 4 ppkt b) maksymalna wysokość do 10 mb tak jak w przypadku § 16 pkt 4 ppkt b); 2) Zmiana § 15 pkt 4 ppkt c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne tak jak w przypadku § 16 pkt 4 ppkt c),
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
d) **uzasadnienie:** plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września, w którym to Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni określono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru.

22. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
b) **treść uwagi:** 1) Zmiana § 13 pkt 1 ppkt a); b); c): a) – poszerzyć ulicę Klonową o wydzielony pas drogowy – szerokość 8mb – celem wykonania ścieżki pieszo – rowerowej – bezpiecznej dla pieszych i rowerzystów, b) – szerokość dróg wewnętrznych – 15 mb – celem utworzenia chodników i pasów zieleni, c) – minimalna liczba miejsc postojowych: 2 miejsca na lokal mieszkalnych, 8 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych, 8 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni lokali usługowych oraz gastronomicznych,
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
d) **uzasadnienie:** ewentualna rozbudowa przyległych dróg publicznych realizowana będzie na podstawie odrębnej procedury ustalania lokalizacji inwestycji. Brak jest uzasadnienia dla poszerzania dróg wewnętrznych, ze względu na możliwość realizacji normatywnej jezdni i chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych. Minimalna liczba miejsc postojowych została określona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

23. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 139/73, 375/153, 139/75 obręb Bierzglinek,
b) **treść uwagi:** doprecyzowanie konkretnej zabudowy w § 16 pkt 1 ppkt e) – obowiązkowo budynków oświaty, wychowania, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu, rekreacji, z wyłączeniem części handlowej, a dla niej określić odrębną część terenu z symbolem U/ZP,
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
d) **uzasadnienie:** brak jest uzasadnienia dla lokalizacji określonych funkcji na oddzielnych terenach o odrębnym przeznaczeniu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXXIII/296/2022

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 11 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy systemu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Września;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Września;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/296/2022

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 11 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXI/201/2021 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w miejscowości Bierzglinek. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r. ze zmianami, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Września**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjętej Uchwałą Nr I/18/2014 z dnia 1 grudnia 2014 r., zgodnie z którą „stale zmieniające się uwarunkowania rozwoju gminy i dynamizm przemian w niej zachodzących powodują, że procesy związane z opracowaniem i uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być priorytetowe. Plany miejscowe powinny nadążać za tymi przemianami i potrzebami gminy oraz jednocześnie odpowiadać na zapotrzebowanie potencjalnych inwestorów. Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych gminy jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłości jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego. Mimo, że jest to zadanie pracochłonne oraz wymaga wiele czasu, jest nieuniknione dla tworzenia przestrzeni uporządkowanej, przyjaznej potencjalnym inwestorom i mieszkańcom”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.