

Projekt

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XX/ /2025
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ**

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku dotyczącego programu naprawczego dla wsi Kijewo otoczonej terenami aktywizacji gospodarczej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024 poz. 572) **Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:**

§ 1. Wniosek z dnia 3 października 2025 roku dotyczący programu naprawczego dla wsi Kijewo otoczonej terenami aktywizacji gospodarczej, uznaje się za niezasługujący na uwzględnienie z przyczyn zawartych w uzasadnieniu do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej do poinformowania wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Wójkiewicz

Uzasadnienie

do uchwały Nr XX/ /2025 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie rozpatrzenia wniosku dotyczącego programu naprawczego dla wsi Kijewo otoczonej terenami aktywizacji gospodarczej

W dniu 6 października 2025 r. wpłynął wniosek mieszkańców wsi Kijewo dotyczący programu naprawczego dla wsi Kijewo otoczonej terenami aktywizacji gospodarczej

Zgodnie z art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wniosek trafił pod obrady Komisji Skarg, Wniosków i Petycji celem rozpatrzenia oraz przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej opinii w przedmiotowym zakresie.

W myśl § 100 Statutu Gminy Środa Wielkopolska, podjętego uchwałą nr LXX/1137/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 18 października 2018 r. – Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej rozpatruje wstępnie przekazany jej przez Przewodniczącego Rady wniosek, a uchwałą Komisji, stanowiącą propozycję rozstrzygnięcia w zakresie rozpatrzenia wniosku przewodniczący Komisji przekazuje bezzwłocznie Przewodniczącemu Rady – celem ostatecznego załatwienia przez Radę.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 17 listopada 2025 r. uznała wniosek za niezaskłujący na uwzględnienie z przyczyn zawartych w uzasadnieniu do uchwały.

1/ Realizacja zieleni izolacyjnej - większość gruntów w miejscowości Kijewo tzw. teren "aktywizacji gospodarczej" stanowiły lub stanowią własność Powiatu Średzkiego. Grunty te zostały objęte miejscowymi planami zagospodarowania i zostały przeznaczone pod tereny przemysłowe, wokół których został ustalony pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5 metrów, co zapisane jest w uchwałach Rady Miejskiej w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe plany zobowiązują właścicieli gruntów realizujących działalność gospodarczą do realizacji założeń zawartych w tych planach w zakresie nasadzeń zieleni izolacyjnej i jej pielęgnacji w dalszych latach rozwoju.

2/ Stale konsultacje społeczne - przedmiotowe konsultacje odbywają się zgodnie z obowiązującym stanem prawnym m.in. na zebraniach wiejskich oraz z sołtysem. Wszystko odbywa się w ramach stosownych procedur.

3/ Udział społeczności lokalnej w procesach inwestycyjnych - wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego zawierają wiele zakazów, które niwelują do minimum uciążliwości dla mieszkańców. Na przedmiotowym terenie w planach pozostawiono głównie hale, z których nie mogą wydobywać się nieprzyjemne zapachy ani hałasy. Nie mogą być one nadmiernie wysokie i stanowić zagrożenia dla środowiska. Tak więc gmina zadbała pod tym względem o dobro mieszkańców.

4/ Zabezpieczenie infrastruktury wodociągowej - Spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji.

- Obowiązek modernizacji sieci wodociągowej w celu uniknięcia spadków ciśnienia wody

Spółka w chwili obecnej realizuje inwestycję polegającą na opracowaniu projektu budowlano-wykonawczego w zakresie wymiany sieci wodociągowej w rej. m. Chwałkowo – Brodowo. Przedmiotowa sieć jest głównym rurociągiem dystrybucji wody dla m. Kijewo, zasilanej z SUW Brodowo. Jednocześnie w bieżącym roku zakończony zostanie projekt budowy sieci wodociągowej od ul. Łąkowej w Środzie Wielkopolskiej do m. Kijewo. Zlecono również opracowanie projektu budowy sieci wodociągowej w m. Kijewo od ul. Podmiejskiej w Środzie Wielkopolskiej. Połączenie nowych sieci pozwoli na zasilanie m. Kijewo z ujęcia SUW ul. Kórnicka.

- Budowa zbiorników retencyjnych i stacji podnoszenia ciśnienia

W projekcie wieloletniego planu rozwoju i modernizacji w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla MPECWiK w Środzie Wielkopolskiej na lata 2026-2029, spółka ujęła rozpoczęcie inwestycji pn. *Budowa nowego ujęcia i stacja uzdatniania wody SUW Kijewo*. Inwestycja ta planowana jest do realizacji na działkach 155/56 i 155/57 w m. Kijewo, które obecnie są własnością Gminy Środa Wielkopolska i docelowo są przeznaczone na cele związane z zaopatrzeniem w wodę. Opracowanie koncepcji ww. zadania zakładać będzie harmonogram prac w taki sposób, aby poszczególne etapy mogły zaspokajać aktualne zapotrzebowanie w wodę odbiorców w m. Kijewo.

W początkowej fazie może to być budowa stacji podnoszenia ciśnienia, budowa zbiornika retencyjnego, budowa rurociągów łączących system wodociągowy zasilany z SUW Brodowo i z SUW Kórnicka w Środzie Wielkopolskiej, a ostatecznie budowa stacji uzdatniania i studni głębinowej.

- Monitoring zużycia wody i zabezpieczenia przed przeciążeniem systemu

Spółka posiada system monitorujący proces uzdatniania i dystrybucji wody. Monitoring obejmuje ujęcia wody, proces uzdatniania jak również pracę systemu wodociągowego poprzez zamontowane punkty pomiarowe na sieci oraz poprzez odczyty wodomierzy w zdalnym systemie, co pozwala określić godzinowe zapotrzebowanie w danym rejonie i wprowadzić odpowiednie działania. Parametry sieci wodociągowych monitorowane są również przez bieżącą konserwację i przeglądy m.in. hydrantów i zasuw.

5/ Ograniczenie ruchu pojazdów wielotonażowych - w momencie przekazania Gminie przez Powiat drogi przechodzącej przez wieś można było wprowadzić ograniczenie przejazdu dla ciężarówek, które de facto nastąpiło w momencie uprawomocnienia się uchwały Powiatu. Na dzień dzisiejszy przez Kijewo nie ma przejazdu ciężkich samochodów. Poza tym Gmina inwestuje środki w celu przedłużenia obwodnicy, która będzie objeżdżała całą wieś Kijewo. Został już złożony wniosek o dofinansowanie dla ul. Podmiejskiej, która będzie doprowadzona praktycznie do linii kolejowej. Projektowane jest przejście wiaduktem nad torami i połączenie z drogą, którą Powiat wybudował przy Spółce Decora i będzie to dalszy przebieg obwodnicy miasta, co przyczyni się do faktu, że nie będzie w ogóle potrzeby wjeżdżania do wsi Kijewo, która będzie miała tylko lokalny ruch na swojej sieci dróg.

6/ Ochrona środowiska i jakości życia - są przepisy, które muszą być spełniane przez inwestorów i Gmina nie może narzucać innych parametrów, które z nich nie wynikają. Stąd też Gmina zobligowana jest przepisami i stosuje te wszystkie procedury. W przypadku, gdy dany mieszkaniec uważa, że któryś inwestor działa zbyt głośno, czy też odbywają się jakieś inne niedogodności z tego tytułu, wówczas może na drodze cywilnej dochodzić z nim odszkodowań, ale Gmina nie jest w stanie prawnie nic więcej zrobić, bo nie jest organem kontrolnym w tym zakresie.

7/ Rekompensaty społeczne i inwestycje towarzyszące - nie ma żadnych przepisów, które by obowiązywały inwestorów do partycypowania w kosztach inwestycji towarzyszących.

8/ Monitoring i egzekwowanie przepisów - w tej materii uprawnienia posiada tylko Policja.

9/ Edukacja i komunikacja społeczna - Gmina, na ile jej obowiązujące przepisy pozwalają uczestniczyć w tych zadaniach.

10/ Odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości – kwestie te mogą być tylko rozstrzygane na drodze cywilno - prawnej i dotyczą danego mieszkańca i danego inwestora.

11/ Zaprzestanie działań projektowych i wywłaszczeń na prywatnych gruntach mieszkańców Kijewa - przebieg drogi poruszony we wniosku praktycznie nie może ulec zmianie, gdyż trudno sobie wyobrazić, aby gmina o kilometr dalej przesunęła obwodnicę, która de facto straciłaby sens, bo nikt nie chciałby tak daleko wyjeżdżać z Kijewa, żeby za chwilę wrócić się np. do Decory. Wtedy ta obwodnica nie miałaby takiego sensu jaki ma obecnie, przynajmniej w zamyśle.

12/ Realizacja systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie wsi Kijewo - na terenie miejscowości Kijewo planowana jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze łączącej się z ulicą Podmiejską w Środzie Wlkp. (dz. nr 99, 148/6, 155/18, 158/38).

Inwestycja została zaplanowana w projekcie wieloletniego planu modernizacji urządzeń wod-kan na lata 2027-2028.

Wstępnie, na podstawie opracowanego Programu Funkcjonalno Użytkowego (PFU), przyjęto wykonanie poniższego zakresu:

- sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – ok. 510m,
- sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej – ok. 270 m,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej – ok. 160m,
- przepompownia ścieków.

MPECWiK Sp. z o.o. nie jest eksploatatorem sieci kanalizacji deszczowej.

13/ Gmina może podejmować działania wynikające z przepisów prawa i należące do jej kompetencji. Nie może zatem na inwestora nakładać obowiązków nie wynikających z żadnego przepisu prawa,

nakazywać innym organom czy instytucjom wykonywanie konkretnych czynności albo zlecać wykonanie opracowań dla prywatnych nieruchomości.

W zakresie planowania przestrzennego, zgodnie z art. 35 pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie wsi Kijewo w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmują ustaleń, co oznacza, że do czasu realizacji inwestycji nieruchomości mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przede wszystkim przyszłe możliwości związane z zagospodarowaniem terenu. W przypadku jeżeli właściciel nieruchomości w przyszłości będzie chciał zrealizować daną inwestycję, wówczas plan nakazuje zachowanie określonych wymogów i parametrów wynikających z zapisów uchwały. Nie ma jednak podstawy prawnej, aby tylko i wyłącznie sam plan miejscowy nakazywał konkretne działanie wobec danego terenu. Nie może więc nakazać bez realizacji inwestycji dostosowania nieruchomości do wytycznych w nim zawartych, w tym przypadku do realizacji pasa zieleni izolacyjnej. Żaden przepis prawa z zakresu planowania przestrzennego nie nakazuje obowiązku przeglądu na prywatnych nieruchomościach stanu zieleni co 3 lata oraz dosadzania roślin w przypadku ich uschnięcia.

Organem sprawdzającym zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz w przypadku zgłoszenia robót budowy lub wykonania innych robót budowlanych jest starosta. Natomiast w przypadku dokonania zmiany sposobu zagospodarowania terenu przez właściciela sprzecznie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organami właściwymi do podjęcia działań są organy nadzoru budowlanego.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 w związku z art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w trakcie trwania każdej procedury dążącej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz ogłasza w formie ogłoszenia i obwieszczenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych z możliwością składania uwag do projektu opracowania planistycznego w wyznaczonym terminie oraz wyznaczonymi spotkaniami otwartymi i innymi formami konsultacyjnymi. Powyższe konsultacje społeczne ogłasza się w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz tablicy miejscowości, której dotyczy teren opracowywanego miejscowego planu, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz Biuletynie Informacji Publicznej. W Biuletynie Informacji Publicznej, jednocześnie udostępniany jest projekt konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym, na tym etapie mieszkańcy mają możliwość wypowiadania się i konsultowania aktów prawa miejscowego.

W związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 ze zmianami), w trakcie trwania ww. przedmiotowych konsultacji społecznych, mieszkańcy mają możliwość składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w aktualnie procedowanym planie miejscowym.

W sytuacji gdy dla danego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska czy Burmistrz nie uczestniczy w postępowaniu administracyjnym dotyczącym realizacji nowej inwestycji, które toczy się w Starostwie Powiatowym. Wobec powyższego brak jest podstaw na poziomie gminy do zorganizowania spotkań informacyjnych przed każdą nową inwestycją. Nie ma także podstaw prawnych do prowadzenia rejestru takich inwestycji na stronie gminy.

Kolejny punkt dot. udział mieszkańców w wizjach lokalnych i odbiorach inwestycji przez PINB – jak sam punkt wskazuje adresatem jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Jeżeli chodzi o „obowiązkowe sprawozdania inwestorów dot. zgodności z zapisami planów miejscowych” - żaden przepis prawa nie nakłada takiego obowiązku dla inwestora.

Jeżeli chodzi o możliwość ubiegania się przez mieszkańców o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości na skutek realizacji inwestycji gospodarczych (dot. tzw. immisji) to jest to kwestia do rozstrzygnięcia pomiędzy inwestorem i danym mieszkańcem przed Sądem.

Gmina ma obowiązek realizacji zadań wymienionych w przepisach prawa. Żaden przepis prawa nie nakłada na gminę obowiązku sporządzenia niezależnych ekspertyz rzeczoznawcy dotyczących wpływu inwestycji na wartość gruntów i zabudowań na prywatnych gruntach nie objętych ustaleniami planu miejscowego.

Jednocześnie informuję, że w planach miejscowych, mając na celu zniwelowanie uciążliwości dla mieszkańców, wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wprowadzono zakaz szeregu inwestycji wymienionych w treści uchwał. Ponadto, wprowadzono takie zapisy jak:

- zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi,
- zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;
- nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wobec powyższego po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków Petycji, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uznaje wniosek za niezasługujący na uwzględnienie z przyczyn zawartych w uzasadnieniu do uchwały.

Pouczenie: wnioskodawcy niezadowolonemu ze sposobu załatwienia wniosku służy prawo do wniesienia skargi w trybie określonym w rozdziale 2 dział VIII Kodeksu postępowania administracyjnego.