

Projekt

z dnia 13 października 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

a) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;

b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

c) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

d) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **głównych połączeniach dachowych** – należy przez to rozumieć połączenia dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości;

8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;

9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;

12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy naziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

13) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

14) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolami:

1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) **1U, 2U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **Uo** - teren zabudowy usługowej – usług oświaty;
- 5) **US** - teren sportu i rekreacji;
- 6) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 7) **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10MN, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM i 15RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) **1E, 2E, 3E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 9) **1K, 2K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 10) **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R** - tereny rolnicze;
- 11) **1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz i 5Rz** - tereny łąk i pastwisk;
- 12) **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL** - tereny lasów;
- 13) **1R/RL, 2R/RL** - tereny rolnicze lub zalesień;
- 14) **RL** - teren zalesień;
- 15) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 16) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18) **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) **Kp** - teren parkingu;
- 21) **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr** - tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 22) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

b) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;

2) dopuszcza się:

a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

b) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,

c) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

d) nawiązanie do dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,

e) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3m<sup>2</sup> na terenach: **P/U** i **1U** oraz 1m<sup>2</sup> na pozostałych terenach,

f) lokalizację obiektów małej architektury,

g) lokalizację tablic informacyjnych;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e,

b) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,8 m od strony dróg publicznych z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych,

d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych i dopuszczonych na terenie **US**,

e) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,

f) lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach **RM** i **R** oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **P/U**;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz biogazowni i elektrowni wiatrowych;

5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

7) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;

8) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie zmiany przebiegu i skanalizowania rowów wskazanych na rysunku planu jako rowy w obrębie innego przeznaczenia z uwzględnieniem §32 pkt. 6;

10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,

b) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) **Uo** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) w przypadku lokalizacji na terenach: **1U** i **2U**:

- obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej.

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

1) nakaz zachowania dworu - obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 173/A, oraz obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;

2) zachowanie obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - kapliczki, wskazanej na rysunku planu;

3) dla pozostałych obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:

- a) zachowanie brył budynków w niezmienionej formie,
- b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
- c) zakaz tynkowania i ocieplenia obiektów ceglanych od zewnątrz,
- d) nakaz przywrócenia historycznego pokrycia dachowego,
- e) zachowanie i renowację oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) zakaz zastosowania blachodachówki, papy i gontu papowego,
- g) maksymalną wysokość ogrodzeń 1,5 m;

4) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz uzyskania pozytywnej opinii dotyczącej prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich, prowadzonych przy zewnętrznej bryle obiektów zabytkowych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków z konserwatorem zabytków;

6) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków:

a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, Kp, 1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu

symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej na terenie **33MN**;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

b) wiat,

c) dojazd i dojazdów,

d) urządzeń budowlanych,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

f) kondygnacji podziemnej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) do 20% działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 10MN, 14MN, 15MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 35MN, 36MN, 37MN,**

b) do 25% działki budowlanej na terenach: **3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 18MN, 27MN, 38MN, 39MN,**

c) do 30% działki budowlanej na terenie **31MN,**

d) do 35% działki budowlanej na terenach: **9MN, 17MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN;**

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0 do 0,6 na terenach: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 10MN, 14MN, 15MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 35MN, 36MN, 37MN,**

b) od 0 do 0,75 na terenach: **3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 18MN, 27MN, 38MN, 39MN,**

c) od 0 do 0,9 na terenie **31MN,**

d) od 0 do 1,05 na terenach: **9MN, 17MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN;**

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:

a) 60% działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 10MN, 14MN, 15MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 35MN, 36MN, 37MN,**

b) 50% działki budowlanej na terenach: **3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 18MN, 27MN, 38MN, 39MN;**

c) 40% działki budowlanej na terenach: **9MN, 17MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN;**

7) wysokość:

a) budynków mieszkalnych:

- w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,  
- w przypadku dachu stromego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym na terenach: **8MN, 16MN, 31MN, 35MN** dopuszcza się wysokość nie większą niż 10 m, na terenach: **29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN** wysokość nie większą niż 10,5 m, a na terenach: **38MN** i **39MN** wysokość nie większą niż 11 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna;

8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) dachy strome o nachyleniu od 20° do 45° na terenach: **3MN, 4MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 36MN**, przy czym na terenach: **3MN, 7MN, 11MN, 13MN** dopuszcza się również dachy płaskie,

b) dachy strome o nachyleniu od 25° do 45° na terenach: **8MN, 35MN**,

c) dachy strome o nachyleniu od 30° do 45° na terenie **37MN**,

d) dachy strome o nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN**,

e) dachy o nachyleniu od 20° do 50° na terenach: **38MN, 39MN**,

f) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenie **1MN**,

g) dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **2MN, 5MN, 6MN, 14MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN**,

h) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° na terenie **18MN**;

9) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

11) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;



12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz na terenie **33MN**, dla którego dopuszcza się również powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej oraz nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie szeregowej na terenie **4MN/U**;

2) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;

3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:

a) 400 m<sup>2</sup> na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**,

b) 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **3MN/U i 7MN/U**;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

b) urządzeń budowlanych,

c) dojazdów i dojść,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

e) kondygnacji podziemnej;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) do 30% działki budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U**,

b) do 45% działki budowlanej na terenach: **4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0 do 0,9 na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U**,

b) od 0 do 1,8 na terenach: **4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;

7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;

8) wysokość:

a) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U**:

- w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
- w przypadku dachu stromego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych na terenach: **4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** nie więcej niż 12,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, rozumiane jako budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym,

c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;

9) dachy:

a) o nachyleniu połaci dachowych do 45° na terenie **1MN/U**,

b) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45° na terenach: **2MN/U, 3MN/U, 7MN/U**,

c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe od 35° do 45° na terenach: **4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**;

10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

11) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej,

c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U i 2U** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 300 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

b) urządzeń budowlanych,

c) dojazdów i dojść,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

- e) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
  - a) budynków usługowych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie **1U**,
  - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie **2U**;
- 10) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) dojazdów i dojazdów,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dowolną geometrię dachu;

- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
- 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych na terenie parkingu **Kp**;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
  - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
  - d) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) dojazdów i dojazdów,
  - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d);
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,45;

7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;

8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

9) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;

10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych oraz budynków usługowych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 1000 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

b) urzędzeń budowlanych,

c) dojazdów i dojazdów,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

e) kondygnacji podziemnej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 60% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 15% działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynków i wiat nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) budowli nie więcej niż 20 m;

8) dachy płaskie;

9) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

a) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,

b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

10) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;

11) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej;

12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10MN, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM i 15RM** ustala się:

1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z uwzględnieniem § 5 pkt. 1;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń budowlanych,

b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

c) usług agroturystyki,

d) kondygnacji podziemnej;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,9;

5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:

a) 50% działki budowlanej na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12MN, 13RM, 14RM,**

b) 30% działki budowlanej na terenach: **4RM, 15RM;**

6) wysokość:

a) budynków mieszkalnych:

- w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,

- w przypadku dachu stromego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemne;
- b) pozostałych budynków i wiat – nie więcej niż 12,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- c) budowli rolniczych – nie więcej niż 12 m;
- 7) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45° na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 6RM, 7RM, 8RM,**
  - b) dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45° na terenach: **4RM, 5RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM,**
  - c) dachy strome o nachyleniu: od 15° do 45° na terenie **15RM;**
- 8) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla pozostałych budynków i wiat;
- 9) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe w tych usługach.

**§ 15.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K** i **2K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń i sieci kanalizacji;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych i innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 16.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E** i **3E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R i 26R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość:
  - a) tuneli foliowych i szklarni - 4 metry,
  - b) budowli rolniczych - 8 metrów.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz i 5Rz** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych lub zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/RL i 2R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub zalesienie gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość:
  - a) tuneli foliowych i szklarni - 4 metry,
  - b) budowli rolniczych - 8 metrów.

**§ 21.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL** ustala się zalesienie gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;



- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) nakaz zachowania i wyeksponowania pozostałości dawnego cmentarza ewangelickiego na terenie **3ZP**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
  - c) boisk i urządzeń sportowych, placów gier i zabaw oraz wiat rekreacyjnych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>, wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25° na terenie **1ZP**;
  - d) stanowisk postojowych na terenie **1ZP**.

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów.

**§ 24.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-Z** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L i 5KD-L** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kp** ustala się:

- 1) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, motorów oraz rowerów;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat parkingowych o maksymalnej wysokości 4 m;
- 4) dachy płaskie w przypadku lokalizacji wiat parkingowych.

**§ 28.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr i 4KDxr** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

**§ 29.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się położenie w zasięgu granic terenu objętego koncesjami: koncesją nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik - Środa”, ważną do 19 lipca 2024 r. oraz koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin”, ważną do dnia 8 maja 2047 r.

**§ 31.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach innych niż rolnicze:

a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,

c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się szerokość frontu działki 5 m.

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 32.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 1R/RL, 2R/RL, RL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, Kp, 1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW;**

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe;

4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;

6) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5 m od zlikwidowanego otworu wiertniczego Czmoń 3, na terenie strefy ochronnej wskazanej na rysunku planu;

8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów otworów hydrogeologicznych, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, przy czym dla działek przylegających do co najmniej dwóch dróg obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub z drogi publicznej niższej klasy,

b) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 5 pkt. 4,

e) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,

c) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m<sup>2</sup>,

d) do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości.

**§ 34.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. e i lit. f oraz pkt. 3 lit. a, lit. b i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

**§ 35.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

**§ 36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

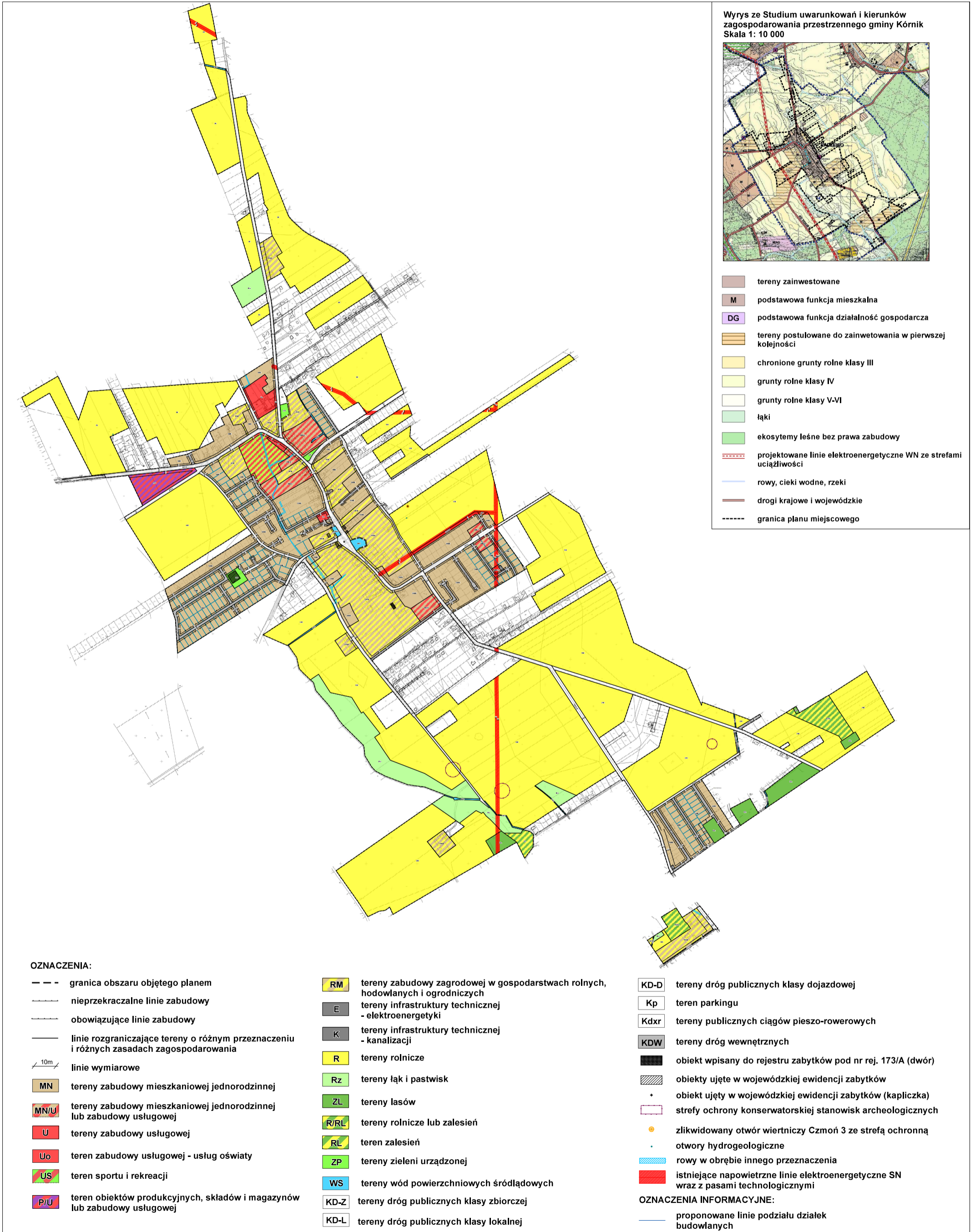
**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I

SKALA 1: 2 000

Załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia ..... 2023 roku



**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część rozstrzygnięcia.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od maja do 3 maja do 30 maja 2023 r., a uwagi można było składać do dnia 14 czerwca 2023 r.</b>										
1.	29.05.2023	osoba fizyczna	Wniosek o uwzględnienie działki pod zabudowę jednorodzinną. W dniu 15 grudnia 2022 r. został złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla części działki 111/1. Postępowanie administracyjne w sprawie warunków	działka 111/1, obręb Radzewo	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków		<b>X</b>			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 111/1

			zabudowy zostało zawieszono (WBI-PP.6730.229.2022).							oznaczona jest jako grunt rolny. Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.
2.	31.05.2023	osoba prawna	<p>Zgłaszam uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej jako: „plan miejscowy”), w zakresie odnoszącym się do działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako: „nieruchomość drogowa”), wskazując, że:</p> <p>I. Spółka sprzeciwia się, aby nieruchomość drogowa była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projekt planu pomija specyficzny kształt tej działki, która stanowi i stanowić miała drogę dla działek o numerach 433/1-433/9, obręb Radzewo, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240.2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak AB.6740.10.494.2022.IX, przeniesionego decyzją Starosty Poznańskiego nr 986/23 z 21 kwietnia 2023 r., znak AB.6740.10.80.2023.I, na rzecz Spółki;</li> <li>- pozostaje przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomość drogową;</li> <li>- działka w chwili obecnej w znacznej</li> </ul>	działka 433/19, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	teren 12R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;		X		<p>Na skutek uwzględnienia uwagi, fragment działki nr 433/19 przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 został przeznaczony pod drogę wewnętrzną, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę.</p> <p>Pozostała część działki nr 433/19, znajdująca się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostanie terenem rolniczym. Przeznaczenie rolnicze będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19, objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R - teren rolniczy.</p> <p>Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/19 stanowi wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.</p>	



		<p>części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony i w krótkim czasie planuje się zmienić oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków na „dr”, gdzie sposób użytkowania nieruchomości drogowej nie ma ograniczać się wyłącznie do uczynienia z niej drogi dojazdowej do terenów rolnych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>- przeznaczenie nieruchomości drogowej pod tereny rolne pozbawi przyszłych mieszkańców działek 433/1-433/2, obręb Radzewo - na których zrealizowana zostanie inwestycja polegająca na budowie zespołu 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 40 zbiorników bezodpływowych, w myśl decyzji przywołanych w tirecie pierwsze tego punktu - dostępu do drogi publicznej;</p> <p>- nieruchomość drogowa jest zapisana w księdze wieczystej o numerze, a w jej dziale III:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, zapisanych w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> <li>o wpisane zostanie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zapisanych obecnie w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i Przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i</li> </ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej); zaś proponowane przeznaczenie pod „tereny rolne” uniemożliwi wykorzystywanie ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w krótkim czasie - z pewnością przed uchwaleniem planu miejscowego - dojdzie do obciążenia nieruchomości drogowej analogicznymi służebnościami na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer 433/3 oraz działek o numerach 433/7-433/9, obręb Radzewo;</li> </ul> <p>II. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol „12R”) wygeneruje znacząca odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/1-433/9, obręb Radzewo, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia poniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka w zakresie dotyczącym działki 433/1, obręb Radzewo oraz udziałów w działce 433/2, obręb Radzewo;</p> <p>b) osoby posiadające tytuł rzeczowy do nieruchomości drogowej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi - będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan miejscowy nie generował odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>III. Spółka zarzuca, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol 12R) jest nieracjonalne także w kontekście §17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt (szerokość</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>około 7 metrów i długość około 1313 metrów) uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>skoro kształt tej działki powoduje, że może być ona wyłącznie drogą, a skoro stanowi układ komunikacyjny dla realizowanej właśnie inwestycji na działkach 433/1 oraz 433/2, obręb Radzewo to plan miejscowy powinien to uwzględnić;</p> <p>IV. Spółka podnosi, że procedowanie przedmiotowego planu miejscowego jest - niezależnie od uwag w punktach I-III - z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <p>a) w świetle art. 14 ust. 3 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem - co wprost przyznaje się w obwieszczeniu - etapem nr 1;</p> <p>b) w świetle art. 20 ust. 1 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m. in. nieruchomości drogowej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błazejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>środowisko. zaznaczając, że Spółka zasadniczo domaga się, aby nieruchomość drogowa bądź uzyskała w planie miejscowym przeznaczenie „terenów dróg wewnętrznych”, bądź w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06). Z projektu planu miejscowego wynika, że niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie: wszak przewiduje się w planie miejscowym dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych. Świadczy o tym załącznik graficzny do planu miejscowego.</p> <p>Ponadto, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u. p. z. p.). Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21). Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego stanowi źródło prawa obowiązującego na terenie, do którego się odnosi. Rada gminy, jako organ</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określania w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania terenu realizuje tzw. władztwo planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u. p. z. p., plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błazejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena tej zgodności (projektu planu miejscowego z obowiązującym studium).</p> <p>Ponadto, Spółka wskazuje, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych jest niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości, ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>W świetle powyższego Spółka wskazuje, że plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakim mowa powyżej oraz wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Przeznaczenie nieruchomości drogowej do wysokości działki 433/8, obręb Radzewo na tereny rolne spowoduje, że szereg podmiotów będzie miało roszczenia odszkodowawcze na gruncie art. 36 ust. 1 u. p. z. p. Oto bowiem dojdzie do pozbawienia, wskutek takiego działania, dostępu do drogi publicznej dla inwestycji, która budowana jest na działkach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zgodnie z wydaną w 2015 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzją o warunkach zabudowy.</p> <p>Ponadto, nieruchomość drogowa jest obciążona już dwiema służebnościami gruntowymi, a w krótkim czasie dojdzie do ustanowienia większej liczby służebności gruntowych (także dla pozostałych przylegających do niej działek 433/3, 433/7-433/9, wszystkie obręb Radzewo). Uczynienie z nieruchomości drogowej terenu rolnego petryfikuje możliwość zagospodarowania działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, pod zabudowę mieszkaniową, a co do czego według wiedzy Spółki są lub będą czynione w krótkim czasie starania.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			W tym stanie rzeczy, w ocenie Spółki jako racjonalne jawi się to, aby nieruchomości drogową wyłączyć z procedury planistycznej, jaka ma zakończyć się uchwaleniem planu miejscowego, bądź przewidzieć dla tej nieruchomości przeznaczenie sugerowane w petitum. Działania przeciwne spotkają się ze zdecydowaną reakcją (działaniami prawnymi) Spółki, a także innych osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do działek 433/2-433/9, obręb Radzewo - pokrzywdzonym skutecznym zamiarem uczynienia z nieruchomości drogowej terenu rolnego.						
3.	13.06.2023 (data stempla pocztowego)	osoba prawna	<p>Uzupełniam zgłoszone uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik w zakresie odnoszącym się do działki nr 433/19, obręb Radzewo (dalej jako „nieruchomość drogowa”) wskazując, że:</p> <p>1. w załączeniu przedkładam projekt zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do decyzji Starosty Poznańskiego z 25 stycznia 2023 r., numer 208/23, z którego jednoznacznie wynika, że działka numer 433/19, obręb Radzewo stanowi drogę (dojazd) dla zaplanowanych na działkach 433/1 i 433/2, budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (2 budynków mieszkalnych);</p> <p>2. decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 20 września 2022 r., znak WB2-ET.853.3399.2022, nr 339/2022, uzgodniono lokalizację zjazdów do działki numer 433/19, obręb Radzewo, z drogi gminnej stanowiącej ulicę Rzemieślniczą na działce numer 116;</p> <p>a zatem przeznaczenie nieruchomości drogowej w planie miejscowym nie jest zasadne i godzi w przepisy u. p. z. p., interes publiczny, jest sprzeczne ze stanowiskiem prezentowanym przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik dotychczas, a ponadto szkodzi Spółce.</p>	działka 433/19, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	teren 12R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;		X		<p>Na skutek uwzględnienia uwagi, fragment działki nr 433/19 przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 został przeznaczony pod drogę wewnętrzną, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę.</p> <p>Pozostała część działki nr 433/19, znajdująca się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostanie terenem rolniczym.</p> <p>Przeznaczenie rolnicze będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19, objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R - teren rolniczy.</p> <p>Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/19 stanowi wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10</p>

										ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.
4.	1.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o wyłączenie części działki 158/11 (zaznaczonej na załączniku) oraz części działki 107 (zaznaczonej na załączniku).	część działek 158/11 i 107, obręb Radzewo	tereny 17R i 12R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków				X	Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanych działek byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens.
5.	7.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie działki 184 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Układ komunikacyjny dopasować do możliwego podziału działek łącznie z działką nr 183 za porozumieniem właścicieli (zgoda właściciela). W sąsiedztwie mojej działki jak i najbliższej okolicy są już zlokalizowane tereny na których już rozwija się bądź będzie rozwijać w najbliższym czasie zabudowa jednorodzinna indywidualna. Lokalizacja przedmiotowej działki zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu linii energetycznej. Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że moja działka wraz z sąsiednimi będą stanowić kompleks o tożsamym wykorzystaniu. Działki tej nie zamierzam użytkować rolniczo, bo nie mam takich możliwości. Mając na uwadze powyższe, proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wykorzystaniem istniejącego już układu	działka 184, obręb Radzewo, (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu) działka 183 obręb Radzewo	teren 24R - teren rolniczy, teren 1R/RL - teren rolniczy lub zalesień, zakaz lokalizacji budynków				X	Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działki nr 184 i 183 oznaczone zostały jako grunty rolne. Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.



			komunikacyjnego. Proponowane parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych do planu: - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy max. 30%, - geometria dachu, kąt nachylenia dachu od 2 do 45°, układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy, dach płaski lub stromy, - wysokość do głównej kalenicy max. 9 m, - minimalna powierzchnia działki 600 m <sup>2</sup> , - nieprzekraczalna linia zabudowy - 5 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% terenu, - szerokość drogi wewnętrznej - 6 m.						
6.	14.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie działki 184 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Układ komunikacyjny dopasować do możliwego podziału działek łącznie z działką nr 183 za porozumieniem właścicieli (zgoda właściciela). Dla mojej działki była już wydana decyzja o warunkach zabudowy nr WB-PP.6730.566.2016 z dnia 18.07.2016 dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Działki nie zamierzam użytkować rolniczo.	działka 184, obręb Radzewo, (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu) działka 183 obręb Radzewo	teren 24R - teren rolniczy, teren 1R/RL - teren rolniczy lub zalesień, zakaz lokalizacji budynków		X		Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działki nr 184 i 183 oznaczone zostały jako grunty rolne. Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Fragment działki, na którym została wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 18 lipca 2016 roku został już wyłączony z opracowania projektu planu miejscowego.
7.	7.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie działki 183 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Układ komunikacyjny dopasować do możliwego podziału działek łącznie z działką nr 184 za porozumieniem właścicieli (zgoda właścicielki). W sąsiedztwie mojej działki jak i najbliższej okolicy są już zlokalizowane tereny na których już rozwija się bądź będzie rozwijać w najbliższym czasie zabudowa jednorodzinna indywidualna. Lokalizacja przedmiotowej działki zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu linii energetycznej. Powyższe względy jednoznacznie	działka 183, obręb Radzewo, działka 184, obręb Radzewo, (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach	teren 24R - teren rolniczy, teren 1R/RL - teren rolniczy lub zalesień, zakaz lokalizacji budynków		X		Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działki nr 184 i 183 oznaczone zostały jako grunty rolne. Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

			<p>przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że moja działka wraz z sąsiednimi będą stanowić kompleks o tożsamym wykorzystaniu.</p> <p>Działki tej nie zamierzam użytkować rolniczo, bo nie mam takich możliwości. Mając na uwadze powyższe, proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej teren przeznaczenia na cele budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wykorzystaniem istniejącego już układu komunikacyjnego.</p> <p>Proponowane parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych do planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy max. 30%,</li> <li>- geometria dachu, kąt nachylenia dachu od 2 do 45°, układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy, dach płaski lub stromy,</li> <li>- wysokość do głównej kalenicy max. 9 m,</li> <li>- minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy - 5 m,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% terenu,</li> <li>- szerokość drogi wewnętrznej - 6 m.</li> </ul>	projektu planu)							
8.	14.06.2023	osoba fizyczna	<p>Wniosek o ujęcie części mojej działki 14 pod budownictwo jednorodzinne oraz tym samym zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kórnik dla toczącego się procedowania dla terenów Radzewo. Posiadamy z żoną dwójkę dzieci, którym chcielibyśmy zapewnić przyszłość i zabezpieczyć im kawałek ziemi na ewentualną budowę ich domu w przyszłości. Każdemu z naszych dzieci. Dlatego zależy nam, aby na części naszej działki 14 była możliwość w przyszłości posadowienia dwóch domów jednorodzinnych dla naszych dzieci (na załączonej do uwagi mapce wrysowane 3 działki).</p>	część działki 14, obręb Radzewo,	teren 4R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków		<b>X</b>				Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 14 oznaczona została jako grunty rolne i łąki. Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

9.	6.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o ujęcie części mojej działki 39 pod budownictwo jednorodzinne oraz tym samym zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kórnik dla toczonego się procedowania dla terenów Radzewo. Posiadamy z żoną trójkę dzieci, którym chcielibyśmy zapewnić przyszłość i zabezpieczyć im kawałek ziemi na ewentualną budowę ich domu w przyszłości. Każdemu z naszych dzieci. Dlatego zależy nam, aby na części naszej działki 39 była możliwość w przyszłości posadowienia trzech domów jednorodzinnych dla naszych dzieci.	część działki 39, obręb Radzewo,	teren 3R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków		X		Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 39 oznaczona została jako grunty rolne. Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.
10	1.06.2023	osoba fizyczna	Wnioskuje o ujęcie w zakresie opracowywanego mpzp działek: 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 w Radzewie. Uzasadnienie: W projekcie opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik w/w działki zostały częściowo wyłączone z opracowania. Jedynie część działki nr 98/17 została zaprojektowana w części drogą wewnętrzną. Jako właściciel w/w nieruchomości oświadczam, że dla wszystkich działek została wydana decyzja o warunkach zabudowy a następnie decyzja o pozwoleniu na budowę nr 4641/22 z dnia 23.12.2022. Pozwolenie na budowę obejmuje zabudowę nieruchomości jednorodzinnych budynkami mieszkalnymi. W związku z powyższym jak najbardziej uzasadnione jest objęcie w/w działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Ponadto, brak obowiązującego mpzp dla obszaru posiadającego pozwolenie na budowę może w późniejszym czasie skutkować komplikacjami przy ewentualnych zmianach decyzji pozwolenia na budowę oraz jej przenoszeniu na konkretnych nabywców działek.	działki: 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16 obręb Radzewo, działka 98/17 obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	Obszar poza projektem planu z wyjątkiem fragmentu działki 98/17 - teren 3KDW - teren drogi wewnętrznej		X		Zarówno w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik jak i w projekcie jego zmiany, teren, którego dotyczy uwaga stanowi teren rolniczy. Z uwagi na fakt, że polityka przestrzenna gminy wyrażona w wyżej wymienionych dokumentach jest sprzeczna z decyzją o warunkach zabudowy jak i wydanym pozwoleniem na budowę, teren ten został wyłączony z opracowania planu jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania. W związku z powyższym, włączenie wnioskowanego terenu do etapu I wymagałoby cofnięcia procedury do etapu opiniowania i uzgadniania.

11	6.06.2023	osoba fizyczna	<p>Wniosek o przeznaczenie działki 185 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Układ komunikacyjny dopasować do możliwego podziału działek.</p> <p>W sąsiedztwie mojej działki jak i najbliższej okolicy są już zlokalizowane tereny na których rozwija się bądź będzie rozwijać w najbliższym czasie zabudowa jednorodzinna indywidualna.</p> <p>Lokalizacja przedmiotowej działki zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu linii energetycznej.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że moja działka wraz z sąsiednimi będą stanowić kompleks o tożsamym wykorzystaniu.</p> <p>Działki tej nie zamierzam użytkować rolniczo, bo nie mam takich możliwości.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z wykorzystaniem istniejącego już układu komunikacyjnego.</p> <p>Proponowane parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych do planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy max. 30%,</li> <li>- geometria dachu, kąt nachylenia dachu od 2 do 45°, układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy, dach płaski lub stromy,</li> <li>- wysokość do głównej kalenicy max. 9 m,</li> <li>- minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy - 5 m,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% terenu,</li> <li>- szerokość drogi wewnętrznej - 6 m.</li> </ul>	działka 185, obręb Radzewo	teren 24R - teren rolniczy, teren 1R/RL - teren rolniczy lub zalesień, zakaz lokalizacji budynków		X			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 185 oznaczona została jako grunty rolne. Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.
12	6.06.2023	osoba fizyczna	<p>Wniosek o zmianę przeznaczenia działek 131/2, 131/1, 132/1, 132/2 w miejscowości Radzewo na cele mieszkalne. Prośbę motywujemy chęcią wydzielenia działek dla dzieci. Planowana obsługa komunikacyjna zabudowy będzie</p>	działki 131/2, 131/1, 132/1, 132/2, obręb	teren 8RM - teren zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i		X			Wnioskowana zmiana w projekcie planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz będzie umożliwiać zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnymi potrzebami właścicieli

			odbywała się z drogi wewnętrznej wraz z udostępnieniem działek sąsiada.	Radzewo	ogrodniczych, teren 4KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, teren 1KD-Z - teren drogi publicznej klasy zbiorczej				nieruchomości. Z uwagi na brak wniosku sąsiada, na terenie jego nieruchomości nie zostanie wprowadzona droga wewnętrzna, a obsługa terenu mieszkaniowego będzie możliwa bezpośrednio z ulicy Rzemieślniczej. Działki 131/1, 132/1 oraz niewielki fragment działki 132/2 w projekcie planu nadal przeznaczone będą pod tereny dróg publicznych, co jest zasadne z punktu widzenia właściwej obsługi komunikacyjnej terenu. Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanie się również część gruntów i budynków stanowi już teren B - teren mieszkaniowy.
13	15.06.2023 (data stempla pocztowego 13.06.2023)	osoba prawna	Zgłaszam uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej jako: „plan miejscowy”), w zakresie odnoszącym się do ustaleń przewidzianych dla działki numer 111/4, 112/9, 115, obręb Radzewo (dalej jako: „ulica Murarska” wskazując, że: I. Spółka sprzeciwia się, aby ulica Murarska była objęta w planie miejscowym ustaleniem „13R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem: - wskazana ulica jest od wielu lat wytyczona w przestrzeni jako droga wewnętrzna i tak jest opisana w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Kórniku; - ulica ma nazwę nadaną na podstawie uchwały nr XXIII/264/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z 27 czerwca 2012 r. w sprawie nadania nazw ulicom w miejscowości Radzewo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 6 sierpnia 2012 r. poz. 3479, dalej: „uchwała z 2012 r.”); - nie upadły powody, dla których Rada Miejska w Kórniku nadała ulicy Murarskiej określoną nazwę w myśl uchwały z 2012 r.;	działka 111/4 (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu), działki 112/9, 115, obręb Radzewo (działki znajdują się poza obszarem planu miejscowego)	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;		<b>X</b>		Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 111/4, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 111/4 symbolem 13R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że działka nr 111/4 stanowi wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.

		<p>- jest to istotny składnik przyszłej obsługi komunikacyjnej powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</p> <p>- dokonując zakupu działek o numerach od 112/14 do 112/29, obręb Radzewo (objętych postanowieniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11), brano pod uwagę, że przyszła obsługa komunikacyjna tego osiedla mieszkaniowego, będzie odbywać się dodatkowo poprzez ulicę Murarską, skoro łączy się ona z ulicą Kowalską (działka 110/32 bezpośrednio graniczy z działką 115, obręb Radzewo, wchodzącą w skład ulicy Murarskiej), zaś w uchwale z 2012 r. jednoznacznie Rada Miejska w Kórniku dała wyraz temu, że ulica Murarska stanowi drogę wewnętrzną lub drogę publiczną;</p> <p>- nie ma żadnego uzasadnienia, także prakseologicznego, aby pozbawiać mieszkańców Radzewa niezbędnej dla obsługi komunikacyjnej drogi wewnętrznej, skoro ograniczenie się do komunikacji poprzez ulicę Kowalską (dla osiedla Nowe Młyny Radzewa) wpłynie niekorzystnie na jakość życia mieszkańców, hałas, przepustowość dla komunikacji kołowej (samochodowej), czy też dostęp do usług publicznych (dojazd przez służby miejskie, karetki pogotowia, Straż Pożarną);</p> <p>- w uchwale z 2012 r. powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185, dalej: „ustawą o drogach publicznych”;</p> <p>- rolne przeznaczenie ogranicza możliwość korzystania z ulicy Murarskiej jako drogi dojazdowej do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a co jest sprzeczne z definicją drogi wewnętrznej lub drogi</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>publicznej, jaką zawiera ustawa o drogach publicznych;</p> <p>- uczynienie z części ulicy Murarskiej terenu rolnego niweczy postanowienia przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, a zarazem godzi w interes Spółki, gdyż w tej sytuacji również tylko i wyłącznie poprzez ulicę Kowalską odbywał się będzie ruch samochodowy oraz pieszy mieszkańców działek, o jakich mowa w przywołanej decyzji;</p> <p>II. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie ulicy Murarskiej ( symbol „13R”) wygeneruje znaczącą odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) osoby posiadające tytuł rzeczowy do ulicy Murarskiej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>b) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 112/14-112/29, obręb Radzewo z uwagi na rolny charakter ulicy Murarskiej, a co za tym idzie gorszą obsługę komunikacyjną powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</p> <p>zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan miejscowy nie generował odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>III. Spółka zarzuca, że przeznaczenie ulicy Murarskiej (symbol 13R) jest nieracjonalne także w kontekście § 17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt ulicy Murarskiej uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>a. uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>b. lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>skoro kształt tych działek składających się na ulicę Murarską powoduje, że może być ona wyłącznie drogą, a ponadto miało miejsce wydanie uchwały z 2012 r. wskazującej na to, że jest to ulica w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, to plan miejscowy powinien to uwzględnić;</p> <p>IV. Spółka podnosi, że procedowanie przedmiotowego planu miejscowego jest - niezależnie od uwag w punktach I-II - z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <p>a) w świetle art. 14 ust. 3 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem - co wprost przyznaje się w obwieszczeniu - etapem nr 1;</p> <p>b) w świetle art. 20 ust. 1 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m. in. ulicy Murarskiej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biematki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>podkreślając, że Spółka domaga się, aby ulica Murarska bądź uzyskała w planie miejscowym przeznaczenie „terenów dróg wewnętrznych”, bądź w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06).</p> <p>Z projektu planu miejscowego wynika, że niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie: wszak przewiduje się w planie miejscowym dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych. Świadczy o tym załącznik graficzny do planu miejscowego.</p> <p>Ponadto, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u. p. z. p.). Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21). Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego stanowi źródło prawa obowiązującego na terenie, do którego się odnosi. Rada gminy, jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określania w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania terenu realizuje tzw. władztwo planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u. p. z. p., plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena tej zgodności (projektu planu miejscowego z obowiązującym studium).</p> <p>Ponadto, Spółka wskazuje, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>uprawnień planistycznych jest niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości, ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>W świetle powyższego Spółka wskazuje, że plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakim mowa powyżej oraz wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Jeżeli chodzi o ulicę Murarską, to godzi się zauważyć, że wydana została uchwała z 2012 r. w której powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Powyższe oznacza, że już wówczas wprost przesądzone (postanowiono), że w tym miejscu ma znajdować się ulica o określonym standardzie (klasie drogi). Droga dojazdowa do gruntów rolnych - na co pozwala projektowane przeznaczenie opisane symbolem „13R” w planie miejscowym - to nie jest to samo co droga publiczna ani droga wewnętrzna. Spółka zarzuca, że Rada Miejska w Kórniku wydając uchwałę z 2012 r. wprowadziła mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów, takich jak Spółka, w błąd, skoro obecnie, po kilkunastu latach planuje się przeznaczyć ulicę Murarską jednak na tereny rolne.</p> <p>W tym stanie rzeczy, w ocenie Spółki jako racjonalne jawi się to, aby ulicę Murarską wyłączyć z procedury planistycznej, jaka ma zakończyć się uchwaleniem planu miejscowego, bądź przewidzieć dla tej nieruchomości przeznaczenie sugerowane w petitum.</p> <p>Działania przeciwne spotkają się ze zdecydowaną reakcją (działaniami</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			prawnymi) Spółki, a także innych osób pokrzywdzonych skutecznym zamiarem uczynienia z ulicy Murarskiej terenu rolnego.							
14	14.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o ujęcie: 1) działki 314/2 pod budownictwo jednorodzinne. 2) części działki 301 pod budownictwo jednorodzinne.	działka 314/2, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	teren 15R - teren rolniczy, teren 2Rz - teren łąk i pastwisk, zakaz lokalizacji budynków		X			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 314/2 oznaczona jest jako grunty rolne oraz łąki. Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Fragment działki, na którym została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr WB1-PP.6730.201.2023 został już wyłączony z opracowania projektu planu miejscowego.
15	13.06.2023	osoby fizyczne	Wniosek o wyłączenie działek nr 265 i 267, położonych w Radzewie z pierwszego etapu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik.	działki 265, 267, obręb Radzewo	teren 19R - teren rolniczy, teren 4Rz - teren łąk i pastwisk, zakaz lokalizacji budynków, teren 1KD-Z - teren drogi publicznej klasy zbiorczej		X			Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanych działek byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens.
16	12.06.2023	osoba prawna	CEMCOM sp. z o.o. (dalej jako „Spółka”), działając jako współwłaściciel nieruchomości 433/2, 433/4-433-6, obręb Radzewo, a nadto właściciel działek o numerach 433/38-433/40, obręb Radzewo składa uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowywanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej	działka 433/19, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie	tereny 12R, 13R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych		X			Na skutek uwzględnienia uwagi, fragment działki nr 433/19 przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 zostanie przeznaczony pod drogę wewnętrzną, która będzie stanowić dojazd dla przyszytych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę. Pozostała część działki nr 433/19, a także część działki 111/4, znajdujące się na terenie opracowywanego projektu planu pozostaną terenami rolniczymi. Przeznaczenie rolnicze

		<p>jako „plan miejscowy”, w zakresie odnoszącym się do ustaleń przewidzianych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako nieruchomość drogową”),</li> <li>dla działki numer 111/4, 112/9, 115, obręb Radzewo (dalej jako „ulica Murarska”);</li> </ul> <p>wskazując, że:</p> <p>I. Spółka sprzeciwia się, aby nieruchomość drogową była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>projekt planu pomija specyficzny kształt tej działki, która stanowi i stanowić miała drogę dla działki o numerze 433/2, obręb Radzewo, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240.2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak AB.6740.10.494.2022.IX,</li> <li>pozostaje według wiedzy Spółki przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomość drogową;</li> <li>Spółka planuje zainicjować przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik własne postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomość drogową;</li> <li>działka w chwili obecnej w znacznej części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony i w</li> </ul>	<p>znajduje się w granicach projektu planu) działka 111/4 (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu), działki 112/9, 115, obręb Radzewo (działki znajdują się poza obszarem planu miejscowego)</p>	<p>do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>				<p>będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19 oraz fragmentu działki 111/4, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R i 13R - tereny rolnicze. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 oraz fragmencie terenu działki 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 st. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/19 oraz działka 111/4 stanowią wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.</p>
--	--	---	---	--	--	--	--	--

		<p>krótkim czasie planuje się zmienić oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków na „dr”, gdzie sposób użytkowania nieruchomości drogowej nie ma ograniczać się wyłącznie do uczynienia z niej drogi dojazdowej do terenów rolnych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>- przeznaczenie nieruchomości drogowej pod tereny rolne pozbawi przyszłych mieszkańców działki numer 433/2, obręb Radzewo - na których zrealizowana zostanie inwestycja polegająca na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 20 zbiorników bezodpływowych, w myśl decyzji przywołanych w tirecie pierwszej tego punktu - dostępu do drogi publicznej;</p> <p>- nieruchomość drogowa jest zapisana w księdze wieczystej o numerze, a w jej dziale III:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, zapisanych w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> <li>o wpisane zostanie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zapisanych obecnie w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> </ul>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zaś proponowane przeznaczenie pod „tereny rolne” uniemożliwi wykorzystywanie ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;</p> <p>II. Spółka sprzeciwia się, aby ulica Murarska była objęta w planie miejscowym ustaleniem „13R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazana ulica jest od wielu lat wytyczona w przestrzeni jako droga wewnętrzna i tak jest opisana w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Kórniku;</li> <li>- ulica ma nazwę nadaną na podstawie uchwały nr XXIII/264/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z 27 czerwca 2012 r. w sprawie nadania nazw ulicom w miejscowości Radzewo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 6 sierpnia 2012 r. poz. 3479, dalej: „uchwała z 2012 r.”);</li> <li>- nie upadły powody, dla których Rada Miejska w Kórniku nadała ulicy Murarskiej określoną nazwę w myśl uchwały z 2012 r.;</li> <li>- jest to istotny składnik przyszłej obsługi komunikacyjnej powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</li> <li>- dokonując zakupu działek o numerach od 433/38 do 433/40, obręb Radzewo (objętych postanowieniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11), brano pod uwagę, że przyszła obsługa komunikacyjna tego osiedla mieszkaniowego, będzie odbywać się dodatkowo poprzez ulicę Murarską, skoro łączy się ona z ulicą Kowalską (działka 110/32 bezpośrednio graniczy z działką 115, obręb Radzewo, wchodzącą w skład ulicy Murarskiej), zaś w uchwale z 2012 r. jednoznacznie Rada Miejska w Kórniku dała wyraz temu, że ulica Murarska stanowi drogę wewnętrzną lub drogę publiczną;</li> <li>- nie ma żadnego uzasadnienia, także prakseologicznego, aby pozbawiać mieszkańców Radzewa niezbędnej dla obsługi komunikacyjnej drogi wewnętrznej, skoro ograniczenie się do komunikacji poprzez ulicę Kowalską (dla</li> </ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>osiedla Nowe Młyny Radzewa) wpłynie niekorzystnie na jakość życia mieszkańców, hałas, przepustowość dla komunikacji kołowej (samochodowej), czy też dostęp do usług publicznych (dojazd przez służby miejskie, karetki pogotowia, Straż Pożarną);</p> <p>- w uchwale z 2012 r. powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185, dalej: „ustawą o drogach publicznych”;</p> <p>- rolne przeznaczenie ogranicza możliwość korzystania z ulicy Murarskiej jako drogi dojazdowej do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a co jest sprzeczne z definicją drogi wewnętrznej lub drogi publicznej, jaką zawiera ustawa o drogach publicznych;</p> <p>- wydana została w przeszłości decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11, w której postanowieniach wprost wskazano, że działka numer 112/9, obręb Radzewo (stanowiąca część ulicy Radzewo w myśl uchwały z 2012 r.), jest drogą wewnętrzną służącą do obsługi komunikacyjnej dla zaplanowanej tam inwestycji mieszkaniowej, zaś uczynienie z części ulicy Murarskiej terenu rolnego niweczy postanowienia przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, a zarazem godzi w interes Spółki, gdyż w tej sytuacji również tylko i wyłącznie przez ulicę Kowalską odbywał się będzie ruch samochodowy oraz pieszy mieszkańców działek, o jakich mowa w przywołanej decyzji;</p> <p>III. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol „12R”) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) wygeneruje znacząca odpowiedzialność</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/1-433/9, obręb Radzewo, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia poniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka w zakresie dotyczącym działki 433/2, obręb Radzewo;</p> <p>b) osoby posiadające tytuł rzeczowy do nieruchomości drogowej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi - będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>c) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/38-433/40, obręb Radzewo z uwagi na rolny charakter ulicy Murarskiej, a co za tym idzie gorszą obsługę komunikacyjną powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa; zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan miejscowy nie generował odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>IV. Spółka zarzuca, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol 12R) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) jest nieracjonalne także w kontekście §17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt nieruchomości drogowej (szerokość około 7 metrów i długość około 1313 metrów) podobnie jak kształt ulicy Murarskiej, uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>a. uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>b. lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi; skoro kształt tych działek powoduje, że mogą to być wyłącznie drogi, a skoro</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>działka 433/19 stanowi układ komunikacyjny dla realizowanej właśnie inwestycji na działkach 433/1 oraz 433/2, obręb Radzewo, a ponadto w zakresie ulicy Murarskiej miało miejsce wydanie uchwały z 2012 r. wskazującej na to, że jest to ulica w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, to plan miejscowy powinien to uwzględnić;</p> <p>IV. Spółka podnosi, że procedowanie przedmiotowego planu miejscowego jest - niezależnie od uwag w punktach I-IV - z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <p>c) w świetle art. 14 ust. 3 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem - co wprost przyznaje się w obwieszczeniu - etapem nr 1;</p> <p>w świetle art. 20 ust. 1 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m. in. nieruchomości drogowej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błaziejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądko, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>podkreślając, że Spółka domaga się, aby nieruchomość drogowa oraz ulica Murarska bądź uzyskała w planie miejscowym przeznaczenie „terenów dróg wewnętrznych”, bądź w ogóle została</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>wylączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06). Z projektu planu miejscowego wynika, że niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie: wszak przewiduje się w planie miejscowym dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych. Świadczy o tym załącznik graficzny do planu miejscowego.</p> <p>Ponadto, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u. p. z. p.). Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21). Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego stanowi źródło prawa obowiązującego na terenie, do którego się odnosi. Rada gminy, jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określania w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania terenu realizuje tzw. władztwo</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u. p. z. p., plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena tej zgodności (projektu planu miejscowego z obowiązującym studium).</p> <p>Ponadto, Spółka wskazuje, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych jest niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości, ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>W świetle powyższego Spółka wskazuje, że plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakim mowa powyżej oraz wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Przeznaczenie nieruchomości drogowej do wysokości działki 433/8, obręb Radzewo na tereny rolne spowoduje, że szereg podmiotów będzie miało roszczenia odszkodowawcze na gruncie art. 36 ust. 1 u. p. z. p. Oto bowiem dojdzie do pozbawienia, wskutek takiego działania, dostępu do drogi publicznej dla inwestycji, która budowana jest na działkach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zgodnie z wydaną w 2015 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzją o warunkach zabudowy. Ponadto, nieruchomość drogowa jest obciążona już dwiema służebnościami gruntowymi, a w krótkim czasie dojdzie do ustanowienia większej liczby służebności gruntowych (także dla pozostałych przylegających do niej działek 433/3, 433/7-433/9, wszystkie obręb Radzewo). Uczynienie z nieruchomości drogowej terenu rolnego petryfikuje możliwość zagospodarowania działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, pod zabudowę mieszkaniową, a co do czego według wiedzy Spółki są lub będą czynione w krótkim czasie starania.</p> <p>Z kolei jeśli chodzi o ulicę Murarską, to godzi się zaważyć, że wydana została uchwała z 2012 r. w której powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 88 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Powyższe oznacza, że już wówczas wprost przesądono (postanowiono), że w tym miejscu ma znajdować się ulica o określonym standardzie (klasie drogi). Droga dojazdowa do gruntów rolnych - na co pozwala projektowane przeznaczenie opisane symbolem „13R” w planie miejscowym - to nie jest to samo co droga publiczna ani droga wewnętrzna. Spółka zarzuca, że Rada Miejska w Kórniku wydając uchwałę z 2012 r. wprowadziła mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów, takich jak Spółka, w błąd, skoro obecnie, po kilkunastu latach planuje się przeznaczyć ulicę Murarską jednak na tereny rolne.</p> <p>W tym stanie rzeczy, w ocenie Spółki jako racjonalne jawi się to, aby nieruchomości drogową oraz ulicę Murarską wyłączyć z procedury planistycznej, jaka ma zakończyć się uchwaleniem planu miejscowego, bądź przewidzieć dla tej nieruchomości przeznaczenie sugerowane w petitum.</p> <p>Działania przeciwne spotkają się ze zdecydowaną reakcją (działaniami prawnymi) Spółki, a także innych osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do działek 433/2-433/9, obręb Radzewo - pokrzywdzonym skutecznym zamiarem uczynienia z nieruchomości drogowej terenu rolnego. Podobnie rzecz mieć się będzie z planowanym przeznaczeniem ulicy Murarskiej pod tereny rolne, a co godzi w prawa Spółki, jako właściciela działek 433/38-433/40, obręb Radzewo, położonych wprawdzie przy ulicy Kowalskiej, jednakże - co nie budzi wątpliwości - z założeniem możliwości odciążenia ruchu komunikacyjnego poprzez przebiegającą równoległe na południe ulicę Murarską.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

17	12.06.2023	osoba fizyczna	<p>Działając jako współwłaściciel nieruchomości 433/2, 433/4-433-6, obręb Radzewo, a nadto właściciel działek o numerach 433/38-433/40, obręb Radzewo składam uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowywanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej jako „plan miejscowy”, w zakresie odnoszącym się do ustaleń przewidzianych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako nieruchomości drogowa”),</li> <li>dla działki numer 111/4, 112/9, 115, obręb Radzewo (dalej jako „ulica Murarska”);</li> </ul> <p>wskazując, że:</p> <p>I. Właściciel sprzeciwia się, aby nieruchomości drogowa była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>projekt planu pomija specyficzny kształt tej działki, która stanowi i stanowić miała drogę dla działki o numerze 433/2, obręb Radzewo, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240.2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak AB.6740.10.494.2022.IX,</li> <li>pozostaje według wiedzy Właściciela przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomości drogową;</li> <li>działka w chwili obecnej w znacznej części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony i w</li> </ul>	<p>działka 433/19, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu) działka 111/4 (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu), działki 112/9, 115, obręb Radzewo (działki znajdują się poza obszarem planu miejscowego)</p>	<p>tereny 12R, 13R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowl rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; teren 4KDW - teren drogi wewnętrznej</p>	X			<p>Na skutek uwzględnienia uwagi, fragment działki nr 433/19 przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 zostanie przeznaczony pod drogę wewnętrzną, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę. Pozostała część działki nr 433/19, a także część działki 111/4, znajdujące się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostaną terenami rolniczymi. Przeznaczenie rolnicze będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19 oraz fragmentu działki 111/4, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R i 13R - tereny rolnicze. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 oraz fragmencie terenu działki 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 st. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/19 oraz działka 111/4 stanowią wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.</p>
----	------------	----------------	--	--	---	---	--	--	---

		<p>krótkim czasie planuje się zmienić oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków na „dr”, gdzie sposób użytkowania nieruchomości drogowej nie ma ograniczać się wyłącznie do uczynienia z niej drogi dojazdowej do terenów rolnych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>- przeznaczenie nieruchomości drogowej pod tereny rolne pozbawi przyszłych mieszkańców działki numer 433/2, obręb Radzewo - na których zrealizowana zostanie inwestycja polegająca na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 20 zbiorników bezodpływowych, w myśl decyzji przywołanych w tirecie pierwszej tego punktu - dostępu do drogi publicznej;</p> <p>- nieruchomość drogowa jest zapisana w księdze wieczystej o numerze, a w jej dziale III:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, zapisanych w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> <li>o wpisane zostanie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zapisanych obecnie w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> </ul>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>zaś proponowane przeznaczenie pod „tereny rolne” uniemożliwi wykorzystywanie ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;</p> <p>II. Właściciel sprzeciwia się, aby ulica Murarska była objęta w planie miejscowym ustaleniem „13R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazana ulica jest od wielu lat wytyczona w przestrzeni jako droga wewnętrzna i tak jest opisana w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Kórniku;</li> <li>- ulica ma nazwę nadaną na podstawie uchwały nr XXIII/264/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z 27 czerwca 2012 r. w sprawie nadania nazw ulicom w miejscowości Radzewo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 6 sierpnia 2012 r. poz. 3479, dalej: „uchwała z 2012 r.”);</li> <li>- nie upadły powody, dla których Rada Miejska w Kórniku nadała ulicy Murarskiej określoną nazwę w myśl uchwały z 2012 r.;</li> <li>- jest to istotny składnik przyszłej obsługi komunikacyjnej powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</li> <li>- dokonując zakupu działek o numerach od 433/41 do 433/43, obręb Radzewo (objętych postanowieniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11), brano pod uwagę, że przyszła obsługa komunikacyjna tego osiedla mieszkaniowego, będzie odbywać się dodatkowo poprzez ulicę Murarską, skoro łączy się ona z ulicą Kowalską (działka 110/32 bezpośrednio graniczy z działką 115, obręb Radzewo, wchodzącą w skład ulicy Murarskiej), zaś w uchwale z 2012 r. jednoznacznie Rada Miejska w Kórniku dała wyraz temu, że ulica Murarska stanowi drogę wewnętrzną lub drogę publiczną;</li> <li>- nie ma żadnego uzasadnienia, także prakseologicznego, aby pozbawiać mieszkańców Radzewa niezbędnej dla obsługi komunikacyjnej drogi wewnętrznej, skoro ograniczenie się do komunikacji poprzez ulicę Kowalską (dla</li> </ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>osiedla Nowe Młyny Radzewa) wpłynie niekorzystnie na jakość życia mieszkańców, hałas, przepustowość dla komunikacji kołowej (samochodowej), czy też dostęp do usług publicznych (dojazd przez służby miejskie, karetki pogotowia, Straż Pożarną);</p> <p>- w uchwale z 2012 r. powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185), dalej: „ustawą o drogach publicznych”;</p> <p>- rolne przeznaczenie ogranicza możliwość korzystania z ulicy Murarskiej jako drogi dojazdowej do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a co jest sprzeczne z definicją drogi wewnętrznej lub drogi publicznej, jaką zawiera ustawa o drogach publicznych;</p> <p>- wydana została w przeszłości decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11, w której postanowieniach wprost wskazano, że działka numer 112/9, obręb Radzewo (stanowiąca część ulicy Radzewo w myśl uchwały z 2012 r.), jest drogą wewnętrzną służącą do obsługi komunikacyjnej dla zaplanowanej tam inwestycji mieszkaniowej, zaś uczynienie z części ulicy Murarskiej terenu rolnego niweczy postanowienia przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, a zarazem godzi w interes Właściciela, gdyż w tej sytuacji również tylko i wyłącznie przez ulicę Kowalską odbywał się będzie ruch samochodowy oraz pieszy mieszkańców działek, o jakich mowa w przywołanej decyzji;</p> <p>III. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol „12R”) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) wygeneruje</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>znacząca odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/1-433/9, obręb Radzewo, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia podniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka w zakresie dotyczącym działki 433/2, obręb Radzewo;</p> <p>b) osoby posiadające tytuł rzeczowy do nieruchomości drogowej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi - będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>c) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/38-433/40, obręb Radzewo z uwagi na rolny charakter ulicy Murarskiej, a co za tym idzie gorszą obsługę komunikacyjną powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</p> <p>zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan miejscowy nie generował odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>IV. Właściciel zarzuca, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol 12R) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) jest nieracjonalne także w kontekście §17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt nieruchomości drogowej (szerokość około 7 metrów i długość około 1313 metrów) podobnie jak kształt ulicy Murarskiej, uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>a) uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>b) lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>skoro kształt tych działek powoduje, że</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>mogą to być wyłącznie drogi, a skoro działka 433/19 stanowi układ komunikacyjny dla realizowanej właśnie inwestycji na działkach 433/1 oraz 433/2, obręb Radzewo, a ponadto w zakresie ulicy Murarskiej miało miejsce wydanie uchwały z 2012 r. wskazującej na to, że jest to ulica w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, to plan miejscowy powinien to uwzględnić;</p> <p>V. Właściciel podnosi, że procedowanie przedmiotowego planu miejscowego jest - niezależnie od uwag w punktach I-IV - z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <p>a) w świetle art. 14 ust. 3 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem - co wprost przyznaje się w obwieszczeniu - etapem nr 1;</p> <p>w świetle art. 20 ust. 1 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m. in. nieruchomości drogowej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błaziejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądk, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>podkreślając, że Spółka domaga się, aby nieruchomość drogowa oraz ulica Murarska bądź uzyskała w planie miejscowym przeznaczenie „terenów dróg</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>wewnętrznych”, bądź w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06). Z projektu planu miejscowego, że niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie: wszak przewiduje się w planie miejscowym dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych. Świadczy o tym załącznik graficzny do planu miejscowego.</p> <p>Ponadto, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u. p. z. p.). Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21). Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego stanowi źródło prawa obowiązującego na terenie, do którego się odnosi. Rada gminy, jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określania w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania terenu realizuje tzw. władztwo</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u. p. z. p., plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena tej zgodności (projektu planu miejscowego z obowiązującym studium).</p> <p>Ponadto, Spółka wskazuje, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych jest niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości, ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>W świetle powyższego Spółka wskazuje, że plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakim mowa powyżej oraz wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Przeznaczenie nieruchomości drogowej do wysokości działki 433/8, obręb Radzewo na tereny rolne spowoduje, że szereg podmiotów będzie miało roszczenia odszkodowawcze na gruncie art. 36 ust. 1 u. p. z. p. Oto bowiem dojdzie do pozbawienia, wskutek takiego działania, dostępu do drogi publicznej dla inwestycji, która budowana jest na działkach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zgodnie z wydaną w 2015 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzją o warunkach zabudowy. Ponadto, nieruchomość drogowa jest obciążona już dwiema służebnościami gruntowymi, a w krótkim czasie dojdzie do ustanowienia większej liczby służebności gruntowych (także dla pozostałych przylegających do niej działek 433/3, 433/7-433/9, wszystkie obręb Radzewo). Uczynienie z nieruchomości drogowej terenu rolnego petryfikuje możliwość zagospodarowania działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, pod zabudowę mieszkaniową, a co do czego według wiedzy Spółki są lub będą czynione w krótkim czasie starania.</p> <p>Z kolei jeśli chodzi o ulicę Murarską, to godzi się zaważyć, że wydana została uchwała z 2012 r. w której powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Powyższe oznacza, że już wówczas wprost przesądono (postanowiono), że w tym miejscu ma znajdować się ulica o określonym standardzie (klasie drogi). Droga dojazdowa do gruntów rolnych - na co pozwala projektowane przeznaczenie opisane symbolem „13R” w planie miejscowym - to nie jest to samo co droga publiczna ani droga wewnętrzna. Spółka zarzuca, że Rada Miejska w Kórniku wydając uchwałę z 2012 r. wprowadziła mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów, takich jak Spółka, w błąd, skoro obecnie, po kilkunastu latach planuje się przeznaczyć ulicę Murarską jednak na tereny rolne.</p> <p>W tym stanie rzeczy, w ocenie Spółki jako racjonalne jawi się to, aby nieruchomości drogową oraz ulicę Murarską wyłączyć z procedury planistycznej, jaka ma zakończyć się uchwaleniem planu miejscowego, bądź przewidzieć dla tej nieruchomości przeznaczenie sugerowane w petitum.</p> <p>Działania przeciwne spotkają się ze zdecydowaną reakcją (działaniami prawnymi) Spółki, a także innych osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do działek 433/2-433/9, obręb Radzewo - pokrzywdzonym skutecznym zamiarem uczynienia z nieruchomości drogowej terenu rolnego. Podobnie rzecz mieć się będzie z planowanym przeznaczeniem ulicy Murarskiej pod tereny rolne, a co godzi w prawa Spółki, jako właściciela działek 433/38-433/40, obręb Radzewo, położonych wprawdzie przy ulicy Kowalskiej, jednakże - co nie budzi wątpliwości - z założeniem możliwości odciążenia ruchu komunikacyjnego poprzez przebiegającą równoległe na południe ulicę Murarską.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--



18	12.06.2023	osoba fizyczna	<p>Działając jako współwłaściciel nieruchomości 433/2, 433/4-433-6, obręb Radzewo, a nadto właściciel działek o numerach 433/38-433/40, obręb Radzewo składam uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowywanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej jako „plan miejscowy”, w zakresie odnoszącym się do ustaleń przewidzianych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako nieruchomość drogowa”),</li> <li>dla działki numer 111/4, 112/9, 115, obręb Radzewo (dalej jako „ulica Murarska”);</li> </ul> <p>wskazując, że:</p> <p>I. Właściciel sprzeciwia się, aby nieruchomość drogowa była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>projekt planu pomija specyficzny kształt tej działki, która stanowi i stanowić miała drogę dla działki o numerze 433/2, obręb Radzewo, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240.2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak AB.6740.10.494.2022.IX,</li> <li>pozostaje według wiedzy Właściciela przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomość drogową;</li> <li>działka w chwili obecnej w znacznej części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony i w</li> </ul>	działka 433/19, obręb Radzewo działka 111/4 (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu), 112/9, 115, obręb Radzewo (działki nie znajdują się w granicach projektu planu)	tereny 12R, 13R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowl rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;		X			<p>Na skutek uwzględnienia uwagi, fragment działki nr 433/19 przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 zostanie przeznaczony pod drogę wewnętrzną, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę. Pozostała część działki nr 433/19, a także część działki 111/4, znajdujące się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostaną terenami rolniczymi. Przeznaczenie rolnicze będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19 oraz fragmentu działki 111/4, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R i 13R - tereny rolnicze. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 oraz fragmencie terenu działki 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/19 oraz działka 111/4 stanowią wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.</p>
----	------------	----------------	---	--	---	--	---	--	--	--

		<p>krótkim czasie planuje się zmienić oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków na „dr”, gdzie sposób użytkowania nieruchomości drogowej nie ma ograniczać się wyłącznie do uczynienia z niej drogi dojazdowej do terenów rolnych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>- przeznaczenie nieruchomości drogowej pod tereny rolne pozbawi przyszłych mieszkańców działki numer 433/2, obręb Radzewo - na których zrealizowana zostanie inwestycja polegająca na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 20 zbiorników bezodpływowych, w myśl decyzji przywołanych w tirecie pierwszej tego punktu - dostępu do drogi publicznej;</p> <p>- nieruchomość drogowa jest zapisana w księdze wieczystej o numerze, a w jej dziale III:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, zapisanych w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> <li>o wpisane zostanie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zapisanych obecnie w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> </ul>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zaś proponowane przeznaczenie pod „tereny rolne” uniemożliwi wykorzystywanie ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;</p> <p>II. Właściciel sprzeciwia się, aby ulica Murarska była objęta w planie miejscowym ustaleniem „13R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazana ulica jest od wielu lat wytyczona w przestrzeni jako droga wewnętrzna i tak jest opisana w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Kórniku;</li> <li>- ulica ma nazwę nadaną na podstawie uchwały nr XXIII/264/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z 27 czerwca 2012 r. w sprawie nadania nazw ulicom w miejscowości Radzewo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 6 sierpnia 2012 r. poz. 3479, dalej: „uchwała z 2012 r.”);</li> <li>- nie upadły powody, dla których Rada Miejska w Kórniku nadała ulicy Murarskiej określoną nazwę w myśl uchwały z 2012 r.;</li> <li>- jest to istotny składnik przyszłej obsługi komunikacyjnej powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</li> <li>- dokonując zakupu działek o numerach od 433/41 do 433/43, obręb Radzewo (objętych postanowieniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11), brano pod uwagę, że przyszła obsługa komunikacyjna tego osiedla mieszkaniowego, będzie odbywać się dodatkowo poprzez ulicę Murarską, skoro łączy się ona z ulicą Kowalską (działka 110/32 bezpośrednio graniczy z działką 115, obręb Radzewo, wchodzącą w skład ulicy Murarskiej), zaś w uchwale z 2012 r. jednoznacznie Rada Miejska w Kórniku dała wyraz temu, że ulica Murarska stanowi drogę wewnętrzną lub drogę publiczną;</li> <li>- nie ma żadnego uzasadnienia, także prakseologicznego, aby pozbawiać mieszkańców Radzewa niezbędnej dla obsługi komunikacyjnej drogi wewnętrznej, skoro ograniczenie się do komunikacji poprzez ulicę Kowalską (dla</li> </ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>osiedla Nowe Młyny Radzewa) wpłynie niekorzystnie na jakość życia mieszkańców, hałas, przepustowość dla komunikacji kołowej (samochodowej), czy też dostęp do usług publicznych (dojazd przez służby miejskie, karetki pogotowia, Straż Pożarną);</p> <p>- w uchwale z 2012 r. powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185), dalej: „ustawą o drogach publicznych”;</p> <p>- rolne przeznaczenie ogranicza możliwość korzystania z ulicy Murarskiej jako drogi dojazdowej do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a co jest sprzeczne z definicją drogi wewnętrznej lub drogi publicznej, jaką zawiera ustawa o drogach publicznych;</p> <p>- wydana została w przeszłości decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11, w której postanowieniach wprost wskazano, że działka numer 112/9, obręb Radzewo (stanowiąca część ulicy Radzewo w myśl uchwały z 2012 r.), jest drogą wewnętrzną służącą do obsługi komunikacyjnej dla zaplanowanej tam inwestycji mieszkaniowej, zaś uczynienie z części ulicy Murarskiej terenu rolnego niweczy postanowienia przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, a zarazem godzi w interes Właściciela, gdyż w tej sytuacji również tylko i wyłącznie przez ulicę Kowalską odbywał się będzie ruch samochodowy oraz pieszy mieszkańców działek, o jakich mowa w przywołanej decyzji;</p> <p>III. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol „12R”) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) wygeneruje</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>znacząca odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/1-433/9, obręb Radzewo, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia podniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka w zakresie dotyczącym działki 433/2, obręb Radzewo;</p> <p>b) osoby posiadające tytuł rzeczowy do nieruchomości drogowej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi - będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>c) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/38-433/40, obręb Radzewo z uwagi na rolny charakter ulicy Murarskiej, a co za tym idzie gorszą obsługę komunikacyjną powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</p> <p>zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan miejscowy nie generował odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>IV. Właściciel zarzuca, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol 12R) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) jest nieracjonalne także w kontekście §17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt nieruchomości drogowej (szerokość około 7 metrów i długość około 1313 metrów) podobnie jak kształt ulicy Murarskiej, uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>a) uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>b) lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>skoro kształt tych działek powoduje, że</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>mogą to być wyłącznie drogi, a skoro działka 433/19 stanowi układ komunikacyjny dla realizowanej właśnie inwestycji na działkach 433/1 oraz 433/2, obręb Radzewo, a ponadto w zakresie ulicy Murarskiej miało miejsce wydanie uchwały z 2012 r. wskazującej na to, że jest to ulica w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, to plan miejscowy powinien to uwzględnić;</p> <p>V. Właściciel podnosi, że procedowanie przedmiotowego planu miejscowego jest - niezależnie od uwag w punktach I-IV - z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w świetle art. 14 ust. 3 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem - co wprost przyznaje się w obwieszczeniu - etapem nr 1;</li> <li>- w świetle art. 20 ust. 1 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m. in. nieruchomości drogowej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błaziejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądk, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</li> </ul> <p>podkreślając, że Spółka domaga się, aby nieruchomość drogowa oraz ulica Murarska bądź uzyskała w planie miejscowym przeznaczenie „terenów dróg</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>wewnętrznych”, bądź w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06). Z projektu planu miejscowego wynika, że niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie: wszak przewiduje się w planie miejscowym dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych. Świadczy o tym załącznik graficzny do planu miejscowego.</p> <p>Ponadto, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u. p. z. p.). Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21). Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego stanowi źródło prawa obowiązującego na terenie, do którego się odnosi. Rada gminy, jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określania w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>terenu realizuje tzw. władztwo planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u. p. z. p., plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena tej zgodności (projektu planu miejscowego z obowiązującym studium).</p> <p>Ponadto, Spółka wskazuje, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych jest niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości, ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>W świetle powyższego Spółka wskazuje, że plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakim mowa powyżej oraz wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Przeznaczenie nieruchomości drogowej do wysokości działki 433/8, obręb Radzewo na tereny rolne spowoduje, że szereg podmiotów będzie miało roszczenia odszkodowawcze na gruncie art. 36 ust. 1 u. p. z. p. Oto bowiem dojdzie do pozbawienia, wskutek takiego działania, dostępu do drogi publicznej dla inwestycji, która budowana jest na działkach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zgodnie z wydaną w 2015 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzją o warunkach zabudowy. Ponadto, nieruchomość drogowa jest obciążona już dwiema służebnościami gruntowymi, a w krótkim czasie dojdzie do ustanowienia większej liczby służebności gruntowych (także dla pozostałych przylegających do niej działek 433/3, 433/7-433/9, wszystkie obręb Radzewo). Uczynienie z nieruchomości drogowej terenu rolnego petryfikuje możliwość zagospodarowania działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, pod zabudowę mieszkaniową, a co do czego według wiedzy Spółki są lub będą czynione w krótkim czasie starania.</p> <p>Z kolei jeśli chodzi o ulicę Murarską, to godzi się zaważyć, że wydana została uchwała z 2012 r. w której powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 88 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Powyższe oznacza, że już wówczas wprost przesądzone (postanowiono), że w tym miejscu ma znajdować się ulica o określonym standardzie (klasie drogi). Droga dojazdowa do gruntów rolnych - na co pozwala projektowane przeznaczenie opisane symbolem „13R” w planie miejscowym - to nie jest to samo co droga publiczna ani droga wewnętrzna. Spółka zarzuca, że Rada Miejska w Kórniku wydając uchwałę z 2012 r. wprowadziła mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów, takich jak Spółka, w błąd, skoro obecnie, po kilkunastu latach planuje się przeznaczyć ulicę Murarską jednak na tereny rolne.</p> <p>W tym stanie rzeczy, w ocenie Spółki jako racjonalne jawi się to, aby nieruchomość drogową oraz ulicę Murarską wyłączyć z procedury planistycznej, jaka ma zakończyć się uchwaleniem planu miejscowego, bądź przewidzieć dla tej nieruchomości przeznaczenie sugerowane w petitum.</p> <p>Działania przeciwne spotkają się ze zdecydowaną reakcją (działaniami prawnymi) Spółki, a także innych osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do działek 433/2-433/9, obręb Radzewo - pokrzywdzonym skutecznym zamiarem uczynienia z nieruchomości drogowej terenu rolnego. Podobnie rzecz mieć się będzie z planowanym przeznaczeniem ulicy Murarskiej pod tereny rolne, a co godzi w prawa Spółki, jako właściciela działek 433/38-433/40, obręb Radzewo, położonych wprawdzie przy ulicy Kowalskiej, jednakże - co nie budzi wątpliwości - z założeniem możliwości odciążenia ruchu komunikacyjnego poprzez przebiegającą równoległe na południe ulicę Murarską.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

19	uwaga złożona na stronie konsultac jejt.pl w terminie od 8.05.2023 r. do 14.06.2023r.	osoba fizyczna	Wnoszę o usunięcie projektowanego zakazu lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy. Nie widzę podstawy estetycznej ani ekonomicznej takiego zakazu. Zakaz ten ogranicza wolność inwestora w wyborze materiału odpowiadającego jego potrzebom i możliwościom.	działka 197/13, obręb Radzewo	zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy		X			Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.
20	uwaga złożona na stronie konsultac jejt.pl w terminie od 8.05.2023 r. do 14.06.2023r.	osoba fizyczna	1) Dla obszaru 29MN wnoszę o określenie geometrii połąci dachowej budynków mieszkalnych jako dowolnej. Tj. tak, aby istniała możliwość skierowania głównej osi połąci dachowej równolegle bądź prostopadłe, względem frontowej granicy działki (tj. granicy przebiegającej wzdłuż ulicy Borów Tucholskich). Na obszarze 29MN istnieją już budynki o geometriach skierowanych zarówno prostopadłe, jak i równolegle do granicy frontowej. 2) Dla obszaru 29MN nie określono, czy przydomowe oczyszczalnie ściegów mogą stanowić dla budynków mieszkalnych główny sposób odprowadzania nieczystości biologicznych. Wnoszę, aby dla obszaru 29MN, dopuszczono możliwość użytkowania przydomowej oczyszczalni ścieków, tym bardziej że na obszarze 29MN oraz w najbliższym sąsiedztwie obszaru 29MN dopuszczono już budowę, oraz użytkowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.	działka 197/7, obręb Radzewo	teren 29MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dachy strome o nachyleniu od 20° do 45°, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,		X			1) Obecne zapisy planu dotyczące geometrii dachu na terenie 29MN nie ustalają skierowania głównej osi połąci dachowej równolegle bądź prostopadłe do drogi. Obecne ustalenie na terenie 29MN dopuszcza dachy strome o nachyleniu od 20° do 45°, co jest wystarczająco elastyczne. Dopuszczenie zupełnie dowolnej geometrii dachów mogłoby skutkować brakiem ładu przestrzennego. 2) Ustalenia planu miejscowego ustalają lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> . Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu).

**II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu nastąpiło w dniach od 31 lipca do 25 sierpnia 2023 r., a uwagi można było zgłaszać do dnia 11 września 2023 r.**

21.	1.06.2023	osoba fizyczna	<p>Wnioskuje o ujęcie w zakresie opracowywanego mpzp działek: 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 w Radzewie.</p> <p>Uzasadnienie: W projekcie opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik w/w działki zostały częściowo wyłączone z opracowania. Jedynie część działki nr 98/17 została zaprojektowana część drogi wewnętrznej. Jako właściciel w/w nieruchomości oświadczam, że dla wszystkich działek została wydana decyzja o warunkach zabudowy a następnie decyzja o pozwoleniu na budowę nr 4641/22 z dnia 23.12.2022. Pozwolenie na budowę obejmuje zabudowę nieruchomości jednorodzinnych budynkami mieszkalnymi. W związku z powyższym jak najbardziej uzasadnione jest objęcie w/w działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Ponadto, brak</p>	<p>działki: 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16 obręb Radzewo, działka 98/17 obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w</p>	<p>Obszar poza projektem planu z wyjątkiem fragmentu działki 98/17 - teren 3KDW - teren drogi wewnętrznej</p>	X	<p>Zarówno w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kórnik jak i w projekcie jego zmiany, teren, którego dotyczy uwaga stanowi teren rolniczy. Z uwagi na fakt, że polityka przestrzenna gminy</p>	<p>Wnioskowana zmiana w projekcie planu byłaby zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz umożliwiłaby zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnymi potrzebami właścicieli nieruchomości. Podobne zmiany zostały dokonane na skutek uwzględnienia uwag złożonych przy pierwszym wyłożeniu. Jednakże, z uwagi na cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz liczne postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy sprzecznych z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zasadne jest odrzucenie tej uwagi i jak najszybsze skierowanie planu do uchwalenia.</p>
-----	-----------	----------------	---	--	---	---	--	--

			obowiązującego mpzp dla obszaru posiadającego pozwolenie na budowę może w późniejszym czasie skutkować komplikacjami przy ewentualnych zmianach decyzji pozwolenia na budowę oraz jej przenoszeniu na konkretnych nabywców działek.	granicach projektu (planu)				wyrażona w wyżej wymienionych dokumentach jest sprzeczna z decyzją o warunkach zabudowy jak i wydanym pozwoleniem na budowę, teren ten został wyłączony z opracowania planu jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania. W związku z powyższym, włączenie wnioskowanego terenu do etapu I wymagałoby cofnięcia procedury do etapu opiniowania i uzgadniania.		
22.	8.09.2023	osoba fizyczna	Wniosek o wyłączenie działki 111/4 z opracowania projektu planu miejscowego, aby umożliwić zainteresowanemu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, zważywszy na niedostateczną podaż mieszkań we wsi Radzewo oraz wysoki popyt na tego typu grunty.	działka 111/4, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli		X			Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków

				projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi				zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanej działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, jest spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 111/4, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 111/4 symbolem 13R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
23.	8.09.2023	osoba fizyczna	Wniosek o wyłączenie działki 158/11 z opracowania planu miejscowego, aby umożliwić zainteresowanemu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, zważywszy na niedostateczną podaż mieszkań we wsi Radzewo oraz wysoki popyt na tego typu grunty.	działka 158/11, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	teren 17R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi		X		Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanej działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 158/11, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla

									obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 158/11 symbolem 14R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 158/11 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
24.	8.09.2023	osoba fizyczna	Jako właściciel działek 158/11 oraz 107 w miejscowości Radzewo, proszę o wyłączenie części działki nr 158/11 oraz części działki 107 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie toczy się postępowanie w sprawie tych terenów. W marcu złożyłam wniosek o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 9 domów mieszkalnych na części działki nr 158/11 oraz 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na części działki nr 107. Sprawa została zawieszona z urzędu na okres 9 miesięcy od dnia 1 kwietnia. W najbliższym sąsiedztwie tych części działek o których wyżej mowa po prawej i lewej stronie są utworzone działki. W przypadku działki nr 158/11 jest nawet sieć gazowa i energetyczna. W przypadku działki 107, w najbliższym sąsiedztwie jest zabudowa.	część działek 107 i 158/11, obręb Radzewo	tereny 12R, 17R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami		X		Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wnioskowanych działek byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 158/11 oraz fragmentu działki 107, położonych poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 158/11 symbolem 14R i część działki nr 107 symbolem 11R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 158/11 oraz fragmencie działki 107

									występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.	
25.	8.09.2023	osoba prawna	CEMCOM sp. z o.o. (dalej jako „Spółka”), działając jako współwłaściciel nieruchomości stanowiącej działkę 433/2, obręb Radzewo, a ponadto współwłaściciel działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, a nadto właściciel nieruchomości stanowiącej działki o numerach 433/388-433/40, obręb Radzewo składa uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowywanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej jako „plan miejscowy”), w zakresie odnoszącym się do ustaleń przewidzianych: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako „nieruchomość drogowa”),</li> <li>dla działki numer 111/4, 112/9, 115, obręb Radzewo (dalej jako „ulica Murarska”);</li> </ul> wskazując, że: <p>I. Spółka sprzeciwia się, aby nieruchomość drogowa była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>projekt planu pomija specyficzny kształt tej działki, która stanowi i stanowić miała drogę dla działki o numerze 433/2, obręb Radzewo, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240.2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak AB.6740.10.494.2022.IX;</li> </ul>	działka 433/19, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu) działka 111/4 (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu), działki 112/9, 115, obręb Radzewo (działki znajdują się poza obszarem planu miejscowego)	tereny 12R, 13R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; teren 4KDW - teren drogi wewnętrznej			X		Na skutek uwzględnienia uwagi, podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, fragment działki nr 433/19, przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 został przeznaczony pod drogę wewnętrzną 4KDW, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę. Pozostała część działki nr 433/19, a także część działki 111/4, znajdujące się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostaną terenami rolniczymi. Przeznaczenie rolnicze będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19 oraz fragmentu działki 111/4, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R i 13R - tereny rolnicze. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 oraz fragmencie terenu działki 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 st. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/19 oraz działka 111/4 stanowią wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim



		<p>- pozostaje według wiedzy Spółki przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomości drogową;</p> <p>- Spółka planuje zainicjować przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik własne postępowanie o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m. in. nieruchomości drogową;</p> <p>- działka w chwili obecnej w znacznej części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony i w krótkim czasie planuje się zmienić oznaczenie użytku gruntowego w ewidencji gruntów i budynków na „dr”, gdzie sposób użytkowania nieruchomości drogowej nie ma ograniczać się wyłącznie do uczynienia z niej drogi dojazdowej do terenów rolnych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>- przeznaczenie nieruchomości drogowej pod tereny rolne pozbawi przyszłych mieszkańców działki numer 433/2, obręb Radzewo - na których zrealizowana zostanie inwestycja polegająca na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 20 zbiorników bezodpływowych, w myśl decyzji przywołanych w tirecie pierwsze tego punktu - dostępu do drogi publicznej;</p> <p>- nieruchomości drogowa jest zapisana w księdze wieczystej o numerze, a w jej dziale III:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, zapisanych w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i</li> </ul>							wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane zostanie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zapisanych obecnie w księdze wieczystej o numerze, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> </ul> <p>zaś proponowane przeznaczenie pod „tereny rolne” uniemożliwi wykorzystywanie ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;</p> <p>II. Spółka sprzeciwia się, aby ulica Murarska była objęta w planie miejscowym ustaleniem „13R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazana ulica jest od wielu lat wytyczona w przestrzeni jako droga wewnętrzna i tak jest opisana w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Kórniku;</li> <li>- ulica ma nazwę nadaną na podstawie uchwały nr XXIII/264/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z 27 czerwca 2012 r. w sprawie nadania nazw ulicom w miejscowości Radzewo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 6 sierpnia 2012 r. poz. 3479, dalej: „uchwała z 2012 r.”);</li> <li>- nie upadły powody, dla których Rada Miejska w Kórniku nadała ulicy Murarskiej określoną nazwę w myśl uchwały z 2012 r.;</li> <li>- jest to istotny składnik przyszłej obsługi komunikacyjnej powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa;</li> <li>- dokonując zakupu działek o numerach od 433/38 do 433/40, obręb Radzewo</li> </ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>(objętych postanowieniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11), brano pod uwagę, że przyszła obsługa komunikacyjna tego osiedla mieszkaniowego, będzie odbywać się dodatkowo poprzez ulicę Murarską, skoro łączy się ona z ulicą Kowalską (działka 110/32 bezpośrednio graniczy z działką 115, obręb Radzewo, wchodzącą w skład ulicy Murarskiej), zaś w uchwale z 2012 r. jednoznacznie Rada Miejska w Kórniku dała wyraz temu, że ulica Murarska stanowi drogę wewnętrzną lub drogę publiczną;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie ma żadnego uzasadnienia, także prakseologicznego, aby pozbawiać mieszkańców Radzewa niezbędnej dla obsługi komunikacyjnej drogi wewnętrznej, skoro ograniczenie się do komunikacji poprzez ulicę Kowalską (dla osiedla Nowe Młyny Radzewa) wpłynie niekorzystnie na jakość życia mieszkańców, hałas, przepustowość dla komunikacji kołowej (samochodowej), czy też dostęp do usług publicznych (dojazd przez służby miejskie, karetki pogotowia, Straż Pożarną);</li> <li>- w uchwale z 2012 r. powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185), dalej: „ustawą o drogach publicznych”;</li> <li>- rolne przeznaczenie ogranicza możliwość korzystania z ulicy Murarskiej jako drogi dojazdowej do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a co jest sprzeczne z definicją drogi wewnętrznej lub drogi publicznej, jaką zawiera ustawa o drogach publicznych;</li> <li>- wydana została w przeszłości decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11,</li> </ul>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>w której postanowieniach wprost wskazano, że działka numer 112/9, obręb Radzewo (stanowiąca część ulicy Radzewo w myśl uchwały z 2012 r.), jest drogą wewnętrzną służącą do obsługi komunikacyjnej dla zaplanowanej tam inwestycji mieszkaniowej, zaś uczynienie z części ulicy Murarskiej terenu rolnego niweczy postanowienia przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, a zarazem godzi w interes Spółki, gdyż w tej sytuacji również tylko i wyłącznie przez ulicę Kowalską odbywał się będzie ruch samochodowy oraz pieszy mieszkańców działek, o jakich mowa w przywołanej decyzji;</p> <p>III. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol „12R”) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) wygeneruje znaczącą odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/1-433/9, obręb Radzewo, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia poniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka w zakresie dotyczącym udziałów w działce 433/2, obręb Radzewo;</p> <p>b) osoby posiadające tytuł rzeczowy do nieruchomości drogowej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi - będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>c) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/38-433/40, obręb Radzewo z uwagi na rolny charakter ulicy Murarskiej, a co za tym idzie gorszą obsługę komunikacyjną powstającego osiedla Nowe Młyny Radzewa; zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>miejscowy nie generował odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>IV. Spółka zarzuca, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol 12R) oraz ulicy Murarskiej (symbol „13R”) jest nieracjonalne także w kontekście §17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt nieruchomości drogowej (szerokość około 7 metrów i długość około 1313 metrów) podobnie jak kształt ulicy Murarskiej, uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>a) uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>b) lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>skoro kształt tych działek powoduje, że mogą to być wyłącznie drogi, a skoro działka 433/19 stanowi układ komunikacyjny dla realizowanej właśnie inwestycji na działkach 433/1 oraz 433/2, obręb Radzewo, a ponadto w zakresie ulicy Murarskiej miało miejsce wydanie uchwały z 2012 r. wskazującej na to, że jest to ulica w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, to plan miejscowy powinien to uwzględnić;</p> <p>V. Spółka podnosi, że procedowanie przedmiotowego planu miejscowego jest - niezależnie od uwag w punktach I-IV - z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <p>a) w świetle art. 14 ust. 3 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem - co wprost przyznaje się w obwieszczeniu - etapem nr 1;</p> <p>b) w świetle art. 20 ust. 1 u. p. z. p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m. in. nieruchomości drogowej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądk, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>Podkreślając, że Spółka domaga się, aby nieruchomość drogowa oraz ulica Murarska bądź uzyskała w planie miejscowym przeznaczenie „terenów dróg wewnętrznych”, bądź w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06). Z projektu planu miejscowego wynika, że niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie: wszak przewiduje się w planie miejscowym dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych. Świadczy o tym załącznik graficzny do planu miejscowego.</p> <p>Ponadto, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u. p. z. p.). Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21). Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego stanowi źródło prawa obowiązującego na terenie, do którego się odnosi. Rada gminy, jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określania w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania terenu realizuje tzw. władztwo planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u. p. z. p., plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki - jezioro i Dziećmierowo</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena tej zgodności (projektu planu miejscowego z obowiązującym studium).</p> <p>Ponadto, Spółka wskazuje, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych jest niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości, ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>W świetle powyższego Spółka wskazuje, że plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakim mowa powyżej oraz wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Przeznaczenie nieruchomości drogowej do wysokości działki 433/8, obręb Radzewo na tereny rolne spowoduje, że szereg podmiotów będzie miało roszczenia odszkodowawcze na gruncie art. 36 ust. 1 u. p. z. p. Oto bowiem dojdzie do pozbawienia, wskutek takiego działania, dostępu do drogi publicznej dla inwestycji, która budowana jest na działkach 433/1-433/2, obręb Radzewo, zgodnie z wydaną w 2015 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzją o warunkach</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--



		<p>zabudowy. Ponadto, nieruchomość drogową jest obciążona już dwiema służebnościami gruntowymi, a w krótkim czasie dojdzie do ustanowienia większej liczby służebności gruntowych (także dla pozostałych przylegających do niej działek 433/3, 433/7-433/9, wszystkie obręb Radzewo). Uczynienie z nieruchomości drogowej terenu rolnego petryfikuje możliwość zagospodarowania działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, pod zabudowę mieszkaniową, a co do czego według wiedzy Spółki są lub będą czynione w krótkim czasie starania.</p> <p>Z kolei jeśli chodzi o ulicę Murarską, to godzi się zauważyć, że wydana została uchwała z 2012 r. w której powołano się na art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy podejmuje uchwały w sprawie nazw ulic będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Powyższe oznacza, że już wówczas wprost przesądzono (postanowiono), że w tym miejscu ma znajdować się ulica o określonym standardzie (klasie drogi). Droga dojazdowa do gruntów rolnych - na co pozwala projektowane przeznaczenie opisane symbolem „13R” w planie miejscowym - to nie jest to samo co droga publiczna ani droga wewnętrzna. Spółka zarzuca, że Rada Miejska w Kórniku wydając uchwałę z 2012 r. wprowadziła mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów, takich jak Spółka, w błąd, skoro obecnie, po kilkunastu latach planuje się przeznaczyć ulicę Murarską jednak na tereny rolne.</p> <p>W tym stanie rzeczy, w ocenie Spółki jako racjonalne jawi się to, aby nieruchomość drogową oraz ulicę Murarską wyłączyć z procedury planistycznej, jaka ma zakończyć się uchwaleniem planu miejscowego, bądź przewidzieć dla tej nieruchomości przeznaczenie sugerowane w petitum.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			Działania przeciwne spotkają się ze zdecydowaną reakcją (działaniami prawnymi) Spółki, a także innych osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do działek 433/2-433/9, obręb Radzewo - pokrzywdzonym uskutecznionym zamiarem uczynienia z nieruchomości drogowej terenu rolnego. Podobnie rzecz mieć się będzie z planowanym przeznaczeniem ulicy Murarskiej pod tereny rolne, a co godzi w prawa Spółki, jako właściciela działek 433/38-433/40, obręb Radzewo, położonych wprawdzie przy ulicy Kowalskiej, jednakże - co nie budzi wątpliwości - z założeniem możliwości odciążenia ruchu komunikacyjnego poprzez przebiegającą równoległe na południe ulicę Murarską.						
26.	8.09.2023	osoba prawna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u.p.z.p., a zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka o numerze 98/17 jest w projekcie planu miejscowego oznaczona symbolem „3KDW”, a co oznacza tereny dróg wewnętrznych, chociaż w studium jest tam oznaczenie „tereny rolne”. Należy wyłączyć z procedury planistycznej, jaką obejmuje projekt planu miejscowego jeżeli intencją organu uchwalodawczego jest to, aby nie nakazywać (nie wiązać) właściciela tego terenu rolniczym przeznaczeniem. Nie jest trafne uchwalenie planu, który w zakresie dotyczącym przedmiotowej działki będzie niezgodny ze studium.	działka 98/17, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	teren 3KDW - teren drogi wewnętrznej		X		Zgodnie z zapisami studium możliwe jest wprowadzanie funkcji uzupełniających, każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania. Działka nr 98/17 została wskazana jako teren drogi wewnętrznej, ponieważ jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę nr 4641/22 z dnia 23.12.2022. W związku z powyższym przeznaczenie w projekcie planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
27.	8.09.2023	osoba prawna	CEMCOM sp. z o.o. (dalej jako „Spółka”), działając jako współwłaściciel nieruchomości stanowiącej działkę 433/2, obręb Radzewo, a ponadto współwłaściciel działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, a nadto właściciel nieruchomości stanowiącej działki o numerach 433/38-433/40, obręb Radzewo składa na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzupełnienie uwag wyrażonych w piśmie z 8 września 2023 r., dotyczących miejscowego planu	działka 433/19 obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w	tereny 12R, 13R - tereny rolnicze, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z		X		Na skutek uwzględnienia uwagi, podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, fragment działki nr 433/19, przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 został przeznaczony pod drogę wewnętrzną 4KDW, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę. Pozostała część działki nr 433/19, a także część działki 111/4, znajdujące się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostaną terenami rolniczymi. Przeznaczenie rolnicze

		<p>zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik, opracowywanego na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. (dalej jako „plan miejscowy”, w zakresie odnoszącym się do ustaleń przewidzianych dla działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako: „nieruchomość drogowa”), a także dla działki numer 111/4, 112/9, 115, obręb Radzewo, wskazując, że niniejsze pismo dotyczy wskazania na okoliczności, które organ winien znać z urzędu - tj. treść uchwały nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej; Podnosząc, że Spółka sprzeciwia się, aby nieruchomość gruntowa była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, albowiem:</p> <p>I. trwa równolegle procedura planistyczna, znak WB1.PP.6722.14.2017, zainicjowana uchwałą nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej (dalej jako „uchwała z 2017 r.”), a która dla działek o numerach 433/1-433/9, obręb Radzewo jednoznacznie zapowiada ustalenie planistyczne takie jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona o funkcję usługową (załącznik nr 1);</p> <p>II. docelowe (projektowane i procedowane od 2016 r.) ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie mają pozostawać w sprzeczności z projektowanym przeznaczeniem terenu jak wyżej;</p> <p>III. przeznaczenie nieruchomości drogowej pod tereny rolne powoduje, że m. in. działki o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, nie będą miały dostępu do drogi publicznej, skoro na terenie nieruchomości drogowej ma być rola;</p>	<p>granicach projektu planu), działka 111/4, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu), działki 112/9, 115, obręb Radzewo (działki znajdują się poza obszarem planu miejscowego)</p>	<p>przepisami odrębnymi; teren 4KDW - teren drogi wewnętrznej</p>					<p>będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19 oraz fragmentu działki 111/4, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R i 13R - tereny rolnicze. Ponadto, z mapy zasadniczej na której sporządzany jest projekt planu wynika, że na fragmencie terenu działki nr 433/19 oraz fragmencie terenu działki 111/4 występuje klasa IIIb, która zgodnie z dnia ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/6 oraz działka 111/4 stanowią wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne.</p>
--	--	---	--	---	--	--	--	--	---

			<p>IV. Spółka dokonała zakupu działki numer 433/2, obręb Radzewo, a także udziałów w nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, kierując się m. in. brzmieniem uchwały z 2017 r., którą zatwierdził Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik Pan Adam Lewandowski</p> <p>V. z aktualnych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, nie wynika jednoznacznie, że na nieruchomości drogowej ma być rola, a co za tym idzie, nie można dopuścić lokalizacji drogi wewnętrznej;</p> <p>VI. Nieruchomość drogowa uzyskała oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków jako „dr”, a zatem grunt nie stanowi nawet użytku rolnego w myśl przepisów w piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022, potwierdzonym pismem z 17 lutego 2023 r., znak WB1-PP.1431.8.2023, zapewniono, iż plan miejscowy będzie procedowany Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z późn. zm.).</p>							
28.	8.09.2023	osoba prawna	<p>Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u. p. z. p., zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka numer 111/2 w projekcie planu miejscowego jest przeznaczona na tereny rolnicze w całości (symbol 13R), chociaż w południowo-zachodniej części, w aktualnie obowiązującym studium nie jest wskazana nieruchomość oznaczona jako rola, lecz jest przeznaczona pod drogę lub tereny postulowane do zainwestowania (na niewielkim fragmencie na wschód od ulicy Rzemieślniczej).</p>	działka 111/2, obręb Radzewo	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi		X			Przeznaczenie działki nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm. Działka 111/2 w studium oznaczona jest jako grunty rolne, a droga wskazana tuż przy granicy działki stanowi ulicę Rzemieślniczą.
29.	8.09.2023	osoba prawna	<p>Grunty oznaczone symbolami „3MN/U, 13MN” w projekcie planu miejscowego są przeznaczone na tereny mieszkaniowe, wprowadzie zgodnie z aktualnie obowiązującym studium (tereny zainwestowane), jednakże nie uwzględnia</p>	obszar projektu planu	oznaczenie informacyjne planu - proponowane linie podziału działek teren drogi		X			Proponowane linie podziału nieruchomości to informacyjne ustalenie planu miejscowego, stanowiące jedynie wskazówkę optymalnego podziału geodezyjnego poszczególnych terenów. Wiążącym ustaleniem są wytyczne

			to niesprawiedliwej okoliczności na tle terenów oznaczonych symbolami „14-16MN” oraz terenów drogi oznaczonych symbolem „6KDW”, a o jakiej mowa w punkcie 2 oraz punkcie 3. Różnica oraz krzywdząca niesprawiedliwość polega na tym, że dla niektórych terenów w planie miejscowym następuje wskazanie (wytyczne) przyszłych granic działek geodezyjnych, a dla pozostałych nie, mimo, iż część ich działek zostaje przeznaczona pod tereny obsługi komunikacyjnej (6KDW). Jest to zatem o tyle krzywdzące dla mieszkańców, że poświęcają oni teren swoich nieruchomości, podczas gdy „profesjonalny inwestor”, którego grunty objęte są ustaleniami 14MN, 15MN, 16MN, nie musi liczyć się z konsekwencjami przeznaczenia własnych gruntów pod 6KDW.		wewnętrznej KDW					dotyczące minimalnej powierzchni działki budowanej, która została wskazana w ustaleniach tekstowych projektu planu miejscowego. Realizacja drogi 6KDW może uruchomić nowe tereny inwestycyjne w ramach terenów 3MN/U oraz 13MN. Tereny 14MN, 15MN i 16MN z wyjątkiem jednej proponowanej działki budowlanej mają już zapewnioną obsługę komunikacyjną i nie będzie ona realizowana w oparciu o drogę 6KDW.
30.	08.09.2023	osoba fizyczna	Działki o numerach 414/7 i 414/5 są przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny mieszkaniowe (symbol 3MN). Kształt obu działek i ułożenie budynków wskazuje jednoznacznie, że teren ten powinien zostać przeznaczony na drogę wewnętrzną, zważywszy w szczególności na to, iż część działki 410/8 (granica między 2MN i 3MN) znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie, pełni rolę dojazdu do działki rolnej i na tą część działki pełniącą rolę drogi, zostało przewidziane przeznaczenie drogowe. Należy skorygować projekt planu miejscowego zważywszy chociażby na konsekwencje art. 35a u.p.z.p., który ustanawia zakaz zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym.	działki 414/7, 414/5, obręb Radzewo	teren 3MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów			X		Działki o numerach 414/7 i 414/5 stanowią istniejący dojazd. Z uwagi na szerokość dojazdu oraz niewielką liczbę użytkowników nie jest zasadne wskazywanie tych działek jako droga wewnętrzna, tym bardziej, że istniejąca działka rolna, o której mowa w uwadze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Lokalizacja dojeżdż i dojazdów została dopuszczona w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
31.	8.09.2023	osoba prawna	Grunty usytuowane na północ od terenów oznaczonych symbolami „2MN” i „3MN” nie są objęte projektem planu miejscowego. Wskazany teren w obowiązującym studium jest objęty ustaleniami dla terenów rolnych. Budzi zdziwienie, dlatego grunt stanowi w projekcie planu miejscowego „białą plamę”, skoro naczelnym celem Komisji	fragmenty działek: 408/3, 408/4, 409/2, 410/8, 411/1, 411/3, 415,	-			X		Tereny, zlokalizowane na północ od terenów 2MN i 3MN, a które nie zostały włączone do I etapu mają wskazane przeznaczenie nierolnicze w procedowanym projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, dlatego też będą procedowane w kolejnej części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi

			Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej jest - jak wynika z deklaracji jej członków - objęcie całej gminy Kórnik postanowieniami planów miejscowych.	416/5, obręb Radzewo tereny nieobjęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I						Radzewo.
32.	8.09.2023	osoba prawna	Działka o numerze 111/1 w projekcie planu miejscowego uzyskuje przeznaczenie rolne (13R), stanowi ona w studium istotnie rolę jedynie w części, jednakże co najistotniejsze w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Należy wyłączyć działkę spod opracowania, aby umożliwić zainteresowanemu uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, zważywszy na niedostateczną podaż mieszkań we wsi Radzewo oraz wysoki popyt na tego typu grunty.	działka 111/1, obręb Radzewo	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków		X			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 111/1 oznaczona jest jako grunt rolny. Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wnioskowanej działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 111/1, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w

									Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 111/1 symbolem 13R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 111/1 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
33.	8.09.2023	osoba prawna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u. p. z. p., a zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka numer 111/1 w projekcie planu miejscowego jest przeznaczona na tereny rolnicze w całości (symbol 13R), chociaż w południowo-zachodniej części, w aktualnie obowiązującym studium nie jest wskazana nieruchomości oznaczona jako rola, lecz jest przeznaczona pod drogę oraz tereny zainwestowania.	działka 111/1, obręb Radzewo	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków		<b>X</b>		Przeznaczenie działki nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm. Działka 111/1 w studium oznaczona jest jako grunty rolne, a droga wskazana tuż przy granicy działki stanowi ulicę Rzemieślnicza.
34.	8.09.2023	osoba prawna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u.p.z.p., a zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka o numerze 134/2 (naprzeciwko zjazdu z ulicy Rzemieślniczej w ulicę Kowalską) jest w projekcie planu miejscowego oznaczona symbolem „MN”, chociaż w studium czytamy, że są to tereny zainwestowane.	działka 134/2, obręb Radzewo	teren 11RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych		<b>X</b>		Zgodnie z zapisami studium jest możliwe wprowadzanie funkcji uzupełniających, każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania. Działka nr 134/2 została wskazana jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z uwagi na istniejące zagospodarowanie i użytek gruntowy z ewidencji gruntów, dlatego też jej przeznaczenie w projekcie planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
35.	8.09.2023	osoba prawna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u. p. z. p., zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka numer 192 wraz z działką numer 171- na wysokości skrzyżowania z działką numer 206 - w	działka 192, obręb Radzewo, działka 171, obręb Radzewo (fragment	teren 5KD-L - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, teren 18R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji		<b>X</b>		Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., fragment działki nr 192 oznaczony jest jako ważniejsze

			projekcie planu miejscowego jest przeznaczona na tereny dróg publicznych (5KD-L) oraz pod tereny rolne (18R), chociaż w aktualnie obowiązującym studium przebieg tej drogi, a co za tym idzie wytyczenie terenów predestynowanych pod zagospodarowanie rolne oraz drogowe, jest odmienne; innymi słowy, droga w projekcie planu miejscowego jest wytyczona inaczej, aniżeli wskazuje na to studium.	działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	budynków					istniejące drogi. W związku z powyższym określenie przedmiotowej działki w projekcie planu symbolem KD-L nie narusza ustaleń studium.
36.	8.09.2023	osoba prawna	Wniosek o wyłączenie działki 108 spod opracowania projektu planu miejscowego, aby umożliwić zainteresowanemu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, zważywszy na niedostateczną podaż mieszkań we wsi Radzewo oraz wysoki popyt na tego typu grunty.	działka 108, obręb Radzewo, (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)	teren 12R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi		X			Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanej działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 108, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórnik Nr IX/92/2015 roku z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 108 symbolem 11R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 108 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.



37.	8.09.2023	osoba prawna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u. p. z. p., a zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka numer 114/1 w projekcie planu miejscowego jest przeznaczona na tereny rolnicze w całości (symbol 13R), chociaż w południowej części, na wschód od działek o numerach 114/42, 114/43, 114/44 w aktualnie obowiązującym studium nie jest wskazana nieruchomości oznaczona jako rola, lecz jest przeznaczona pod tereny zainwestowania (symbol „M” w studium).	działka 114/1, obręb Radzewo	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi		X			Przeznaczenie działki nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm. Działka 114/1 w studium oznaczona jest jako grunty rolne.
38.	8.09.2023	osoba prawna	Wniosek o wyłączenie działki 148/14 z opracowania planu miejscowego, aby umożliwić zainteresowanemu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, zważywszy na niedostateczną podaż mieszkań we wsi Radzewo oraz wysoki popyt na tego typu grunty.	działka 148/14, obręb Radzewo	teren 17R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi		X			Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanej działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny precedens. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 148/14 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
39.	8.09.2023	osoba prawna	Wniosek o wyłączenie działki 148/39 z opracowania planu miejscowego, aby umożliwić zainteresowanemu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, zważywszy na niedostateczną podaż mieszkań we wsi Radzewo oraz wysoki popyt na tego typu grunty.	działka 148/39, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje	teren 17R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów		X			Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do istniejącego zainwestowania, wydanych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanej działki byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby niebezpieczny

				się w granicach projektu planu)	rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi					precedens. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, jest spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 148/39, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 148/39 symbolem 14R - teren rolniczy.
40.	8.09.2023	osoba prawna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u. p. z. p., a zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka nr 340 w projekcie planu miejscowego jest przeznaczona na tereny zieleni urządzonej (3ZP), niezgodnie z aktualnie obowiązującym studium, skoro w tymże dokumencie grunt stanowi tereny mieszkaniowe.	działka 340, obręb Radzewo	teren 3ZP - teren zieleni urządzonej, obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków		X			Zapisy studium stanowią generalizację funkcji - w studium wyznaczono teren M - podstawowa funkcja mieszkalna. W związku z powyższym teren zieleni urządzonej jest funkcją komplementarną w stosunku do funkcji podstawowej, wyznaczonej w studium.
41.	8.09.2023	osoby fizyczne	Pragnę wnieść swoją uwagę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap 1 w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Zgodnie z § 3 pkt. 1) a) uchwały dopuszcza się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody. Pragnę zwrócić uwagę, że w pobliżu Żniwnej w Radzewie planowanych jest ponad 100 działek budowlanych, na których z dużym prawdopodobieństwem w większości powstaną domy jednorodzinne dwulokalne, a co za tym idzie ilość indywidualnych ujęć wody może ulec podwojeniu. Czy Gmina Kórnik przeprowadziła odpowiednie badania hydrogeologiczne uwzględniające tak znaczny przyrost ujęć wody na bardzo małym obszarze? Czy	obszar planu miejscowego	ustala się w zakresie gospodarki wodno-ściekowej: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody		X			Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, co umożliwi lokalizację zabudowy również w przypadku problemów z budową wodociągu. Założenie, że zaopatrzenie w wodę całej, nowej zabudowy będzie odbywać się z indywidualnych ujęć wody jest nieuzasadnione, gdyż sieć wodociągowa stanowi bardzo duży czynnik atrakcyjności inwestycyjnej terenu.

			depresja zwierciadła wody podziemnej przy tak znacznym zwiększeniu poboru wód podziemnych nie wpłynie negatywnie na ich stan i w końcu czy sporządzający mpzp zagwarantują obecnym mieszkańcom, że ich studnie nie wyschną? Wnoszę o zmianę zapisu i usunięcie możliwości wykonywania indywidualnych ujęć wody. Należy zaznaczyć, że budowa wodociągu dla tak dużej ilości budynków jest po prostu koniecznością ze względów ochrony środowiska jak i bezpieczeństwa pożarowego. Brak sieci wodociągowej eliminuje możliwość pobudowania hydrantów pożarowych, przez co OSP traci godziny na zatankowanie wozu bojowego i powrót na miejsce pożaru.						
42.	11.09.2023	osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki nr 138 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (symbol MN) i możliwość w przyszłości wydzielenia działek. Proszę swą motywuję tym, iż wraz z rodzeństwem planujemy dokonać fizycznego podziału w/w nieruchomości którą nabyliśmy w drodze spadku po zmarłym ojcu i rozdzielenia powstałych działek między siebie.	działka 138, obręb Radzewo	teren 11RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich		X		Wnioskowana zmiana w projekcie planu byłaby zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz umożliwiłaby zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnymi potrzebami właścicieli nieruchomości. Podobne zmiany zostały dokonane na skutek uwzględnienia uwag złożonych przy pierwszym wyłożeniu. Jednakże, z uwagi na cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz liczne postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy sprzecznych z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zasadne jest odrzucenie tej uwagi i jak najszybsze skierowanie planu do uchwalenia.
43.	11.09.2023	osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę przeznaczenia części mojej działki 314/2 z rolniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	działka 314/2, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje	teren 15R - teren rolniczy, teren 2Rz - teren łąk i pastwisk, zakaz lokalizacji budynków		X		Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 314/2 oznaczona jest jako grunty rolne oraz łąki. Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada

				się w granicach projektu planu)							gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Fragment działki, na którym została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr WB1-PP.6730.201.2020 został już wyłączony z opracowania projektu planu miejscowego.
44.	11.09.2023	osoba fizyczna	Grunty oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami „26MN, 27MN, 28MN, 12RM” stanowią teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy zagrodowej. Widać tu pewną oczywistą niesprawiedliwość w postaci uprzywilejowania części właścicieli nieruchomości i przeznaczenia niektórych nieruchomości sąsiadujących z drogą publiczną pod zabudowę mieszkaniową, podczas gdy sąsiadujące z nimi nieruchomości (brak relewantnej różnicy) zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową. Jako właściciel/właścicielka działki nr 299 wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową lub jej części tak aby umożliwiło to jej zabudowę budynkami mieszkalnymi od strony ul. Żniwnej.	działka 299, obręb Radzewo	teren 12RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych				X		Wnioskowana zmiana w projekcie planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz umożliwiłaby zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnymi potrzebami właścicieli nieruchomości. Podobne zmiany zostały dokonane na skutek uwzględnienia uwag złożonych przy pierwszym wyłożeniu. Jednakże, z uwagi na cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz liczne postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy sprzecznych z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zasadne jest odrzucenie tej uwagi i jak najszybsze skierowanie planu do uchwalenia.
45.	8.09.2023	osoba fizyczna	Projekt planu miejscowego narusza art. 9 ust. 4 u. p. z. p., zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Działka nr 363/1 w projekcie planu miejscowego jest przeznaczona na tereny mieszkaniowe, zgodnie z aktualnie obowiązującym studium (tereny zainwestowane), jednakże nie uwzględnia to okoliczności, że na terenie powyższej nieruchomości (ulica św. Mikołaja 173) prowadzona jest działalność w zakresie usług (zakład fryzjerski), a co winno implikować dopuszczenie na tym terenie także usług (symbol „MN/U”), zważywszy chociażby na konsekwencje art. 35a u. p. z. p., który ustanawia zakaz zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym.	działka 363/1, obręb Radzewo	13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu				X		Zgodnie z mapą zasadniczą, na terenie działki nie występuje żaden budynek usługowy, a prowadzenie działalności usługowej w budynku, oznaczonym symbolem g wymaga zmiany sposobu zagospodarowania. W przypadku realizacji zabudowy zgodnie z przepisami prawa, § 4 pkt. 2 dopuszcza zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu.

46.	11.09.2023	osoba fizyczna	W związku z nieuwzględnieniem mojej prośby w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. działki 111/1, ponownie proszę o uwzględnienie ww. działki pod zabudowę jednorodziną. Prośbę swą motywuję tym, iż działkę otrzymałam na mocy postępowania spadkowego i nie jestem rolnikiem. Nie mam możliwości uprawiania tego gruntu. Po drugie, będąc właścicielem gruntu chcę go wykorzystać w taki sposób, aby moje dzieci mogły tam wybudować przyszłościowo swoje domy. Po trzecie bezpośrednio graniczą z zabudową wielorodziną. Czyli zagospodarowanie przyległego terenu jest wykorzystywane na cele mieszkaniowe.	działka 111/1, obręb Radzewo	teren 13R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków		X		Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm., działka nr 111/1 oznaczona jest jako grunt rolny. Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłaby niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że rada gminy może uchwalić plan miejscowy wyłącznie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Przeznaczenie rolnicze fragmentu terenu objętego projektem planu, do którego odnosi się uwaga, będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 111/1, położonego poza opracowaniem projektu planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771), który oznacza część działki nr 111/1 symbolem 13R - teren rolniczy. Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 111/1 występuje klasa IIIb, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 ust. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
47.	11.09.2023	osoba fizyczna	1. Wnoszę uwagi do zapisu mpzp dotyczącego możliwości zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody (§3 pkt. 1a). Proponuję usunięcie wpisu o możliwości własnego ujęcia wody. Argumentuję to obawą o zbyt mocnej eksploatacji wody podziemnej. Na tą chwilę mówimy o powstaniu ok. stu studni zakładając jeden punkt czerpalny na działkę, przy	obszar planu miejscowego	ustala się w zakresie gospodarki wodno-ściekowej: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, dopuszczenie		X		Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, co umożliwi lokalizację zabudowy również w przypadku problemów z budową wodociągu. Założenie, że zaopatrzenie w wodę całej, nowej zabudowy będzie odbywać się z indywidualnych ujęć wody jest nieuzasadnione, gdyż sieć wodociągowa stanowi bardzo duży czynnik atrakcyjności

			<p>zabudowie wielolokalowej sprawa znacznie się pogarsza. Brak zapewnienia wody z sieci wodociągowej negatywnie wpłynie na bezpieczeństwo. Mowa tutaj o hydrantach pożarowych, oraz obawą o wyschnięciu istniejących ujęć wody. Czy gmina w takiej sytuacji będzie w stanie na bieżąco zapewnić stały dostęp do wody pitnej dla tyłu odbiorców? 2. Proponuję również uwzględnić przy obecnych drogach gminnych miejsce na chodniki (bezpieczne przemieszczanie się dzieci).</p>		<p>usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi</p>					<p>inwestycyjnej terenu. Obecne zapisy planu miejscowego dopuszczają lokalizację chodników poprzez zapis dotyczący usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wielu miejscach, projekt planu zakłada również poszerzenia dróg publicznych, które mają na celu zapewnienie miejsca na realizację wszystkich, niezbędnych elementów pasa drogowego.</p>	
48.	11.09.2023	osoby fizyczne	<p>Zgłaszam uwagę, dotyczącą § 3 pkt. 1a) dopuszczającą zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody. <b>UZASADNIENIE</b> W obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planowanych jest ok. 100 działek budowlanych. Zapewne w większości powstaną domy jednorodzinne z ujęciami indywidualnymi wody pitnej. Czy przy tak dużym skupisku ujęć indywidualnych nie wpłynie to negatywnie na zasoby wód podziemnych? Czy wówczas obecne ujęcia będą w stanie zagwarantować wodę obecnym mieszkańcom? Zbyt duży pobór z wód podziemnych na tak małym obszarze może spowodować problemy z dostępem do wody zarówno dla obecnych jak i nowopowstałych gospodarstw domowych. Wiąże się to również z bezpieczeństwem pożarowym, gdyż brak sieci wodociągowej powoduje brak hydrantów, co zwiększa niebezpieczeństwo w razie konieczności gaszenia pożaru. W związku z powyższym, wnoszę o zmianę zapisu i usunięcie możliwości wykonywania indywidualnych ujęć wody.</p>	obszar planu miejscowego	<p>ustala się w zakresie gospodarki wodno-ściekowej: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody</p>				<b>X</b>		<p>Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, co umożliwi lokalizację zabudowy również w przypadku problemów z budową wodociągu. Założenie, że zaopatrzenie w wodę całej, nowej zabudowy będzie odbywać się z indywidualnych ujęć wody jest nieuzasadnione, gdyż sieć wodociągowa stanowi bardzo duży czynnik atrakcyjności inwestycyjnej terenu.</p>
49.	11.09.2023	osoba fizyczna	<p>1. Wnoszę uwagi do zapisu mpzp dotyczącego możliwości zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody (§3 pkt. 1a). Proponuję usunięcie wpisu o możliwości własnego ujęcia wody. Argumentuję to</p>	obszar planu miejscowego	<p>ustala się w zakresie gospodarki wodno-ściekowej: zaopatrzenie w wodę pitną z sieci</p>				<b>X</b>		<p>Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, co umożliwi lokalizację zabudowy również w przypadku problemów z budową wodociągu. Założenie, że zaopatrzenie w wodę całej,</p>

			<p>obawą o zbyt mocnej eksploatacji wody podziemnej. Na tą chwilę mówimy o powstaniu ok. stu studni zakładając jeden punkt czerpalny na działkę, przy zabudowie wielolokalowej sprawa znacząco się pogarsza. Brak zapewnienia wody z sieci wodociągowej negatywnie wpłynie na bezpieczeństwo. Mowa tutaj o hydrantach pożarowych, oraz obawą o wyschnięciu istniejących ujęć wody.</p> <p>2. Kolejny punkt dotyczy zabezpieczenia przed zbyt intensywną zabudową tj. stworzyć zapis dotyczący braku możliwości podziału działki (różne formy zabudowy bliźniaczej) jeden lokal na jednej działce.</p>		<p>wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej</p>				<p>nowej zabudowy będzie odbywać się z indywidualnych ujęć wody jest nieuzasadnione, gdyż sieć wodociągowa stanowi bardzo duży czynnik atrakcyjności inwestycyjnej terenu.</p> <p>Zgodnie z art. 3 pkt. 2a ustawy Prawo budowlane budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym, wprowadzenie do projektu planu miejscowego zakazu budowania domów jednorodzinnych dwulokalowych byłoby sprzeczne z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartą w przepisach prawa. Na terenie planu miejscowego nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dlatego też w świetle zapisów projektu uchwały nie będą mogły tu powstać budynki o większej liczbie lokali mieszkalnych niż 2.</p>
50.	7.09.2023	osoba prawna	<p>Uwaga w zakresie odnoszącym się do działki numer 433/19, obręb Radzewo (dalej jako: „nieruchomość drogowa”), objętej w części postanowieniami projektu planu miejscowego, wskazując, że:</p> <p>I. Spółka sprzeciwia się, aby nieruchomość drogowa była objęta w planie miejscowym ustaleniem „12R”, a co oznacza tereny rolne, a zatem uzasadnione jest, aby wyłączyć nieruchomość drogową z procedury planistycznej (pozostawić w tym miejscu tzw. „białą plamę”), albowiem:</p> <p>- projekt planu pomija specyficzny kształt tej działki, która stanowi i stanowić miała drogę dla działek o numerach 433/1-433/9, obręb Radzewo, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240.2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak</p>	<p>działka 433/19, obręb Radzewo (fragment działki objęty jest projektem planu, pozostała część nie znajduje się w granicach projektu planu)</p>	<p>teren 12R - teren rolniczy, zakaz lokalizacji budynków, dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; teren 4KDW - teren drogi wewnętrznej</p>		X		<p>Na skutek uwzględnienia uwagi, podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, fragment działki nr 433/19, przylegający do działek nr 433/1 i 433/2 został przeznaczony pod drogę wewnętrzną 4KDW, która będzie stanowić dojazd dla przyszłych mieszkańców budynków realizowanych na podstawie wydanego pozwolenia na budowę.</p> <p>Pozostała część działki nr 433/19 znajdująca się na terenie opracowywanego projektu planu, pozostanie terenem rolniczym w związku z brakiem wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie rolnicze będzie spójne z przeznaczeniem fragmentu działki 433/19, objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 3771) - 11R - tereny rolnicze.</p>

		<p>AB.6740.10.494.2022.IX, przeniesionego decyzją Starosty Poznańskiego nr 986/23 z 21 kwietnia 2023 r., znak AB.6740.10.80.2023.I, na rzecz Spółki, gdzie cała nieruchomość drogowa jest określona jako droga wewnętrzna;</p> <p>- reszty osiedla Nowe Młyny Radzewa, realizowanego przy ulicy Kowalskiej na podstawie ostatecznych i prawomocnych decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, z 25 lutego 2011 r., znak WB.PP.7331-51/11 z 88 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-52/11 z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, z marca 2011 r., znak WB.PP.7331-419/11, tj. stanowiąc równoległą dodatkową drogę dojazdową względem ulicy Kowalskiej do publicznej drogi gminnej zlokalizowanej na ulicy Rzemieślniczej;</p> <p>- zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik graficzny do uchwały nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej, gdzie wszystkie działki przy ulicy Kowalskiej, jak też działki o numerach 433/1-433/9, obręb Radzewo, są oznaczone kolorem pomarańczowym oznaczającym tereny mieszkaniowe, dla których obsługę komunikacyjną dodatkowo zapewniać miała nieruchomość drogowa;</p> <p>- pozostaje przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla działek 433/4-433/9, obręb Radzewo, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, a dla której dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez m.in. nieruchomość drogową;</p> <p>- pozostaje przed Burmistrzem Miasta i Gminy Kórnik w toku postępowanie administracyjne o wydanie warunków</p>							<p>Ponadto, na fragmencie terenu działki nr 433/19 występuje klasa IIIB, która zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) podlega szczególnej ochronie. Zgodnie z art. 7 st. 2 przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na stan faktyczny polegający na tym, że pozostały fragment działki 433/6 stanowi wyłącznie drogę dojazdową do gruntów rolnych, która zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi grunt rolny, występowanie z takim wnioskiem do Ministra byłoby bezzasadne. Dla działek od nr 433/3 – 433/9, obręb Radzewo nie wydano decyzji o warunkach zabudowy w związku z powyższym nie ma konieczności lokalizowania na ich wysokości drogi wewnętrznej. Dodatkowo działka nr ewid. 433/19, obręb Radzewo nie stanowi spójnej komunikacji z ul. Kowalską, a jedynie dojazd do terenów rolniczych o nieprzelotowym zakończeniu. Pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik nr WB1-PP.1431.8.2022 z dnia 21 marca 2022 r. wskazane w uwadze, nie dotyczyło działki oznaczonej nr ewid. 433/19, obręb Radzewo jak również przedmiotowej procedury (pismo dotyczy przystąpienia do sporządzenia mpzp z 2017 r.).</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



		<p>zabudowy nieruchomości drogowej, gdzie planowana jest inwestycja zbudowania drogi (asfalt lub kostka brukowa) wraz z chodnikiem;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- działka w chwili obecnej w znacznej części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony, zaś w ewidencji gruntów znajduje się oznaczenie „dr” dla tego terenu, a zatem grunt nie stanowi nawet użytku rolnego w myśl właściwych przepisów w postaci ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r., poz. 1990, z późn. zm.);</li> <li>- w piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022, potwierdzonym pismem z 17 lutego 2023 r., znak WB1-PP.1431.8.2023, zapewniono, iż plan miejscowy nie będzie procedowany dla nieruchomości drogowej;</li> <li>- w toku jest od 18 sierpnia 2023 r. postępowanie o nadanie drodze wewnętrznej znajdującej się na nieruchomości drogowej nazwy w trybie przepisów art. 18 ust. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), gdzie tenże wniosek przesłano do zaopiniowania do Sołtysa wsi Radzewo;</li> <li>- z aktualnych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie wynika jednoznacznie, że na nieruchomości drogowej ma być rola, a co za tym idzie nie ma aktualnych przeciwwskazań, aby dopuścić tam lokalizację drogi wewnętrznej;</li> <li>- trwa równolegle procedura planistyczna, znak WB1.PP.6722.14.2017, zainicjowana uchwałą nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej (dalej jako „uchwała z 2017 r.”), a która dla działek o numerach 433/1-433/9, obręb Radzewo jednoznacznie zapowiada</li> </ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>ustalenie planistyczne takie jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona o funkcję usługową;</p> <p>- w dniu 6 września 2023 r. został złożony do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz Rady Miasta i Gminy Kórnik na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm., dalej: „u.p.z.p.”), wniosek o to, aby spowodować zmianę uchwały Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część C w gminie Kórnik (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2015-06-12, poz. 3771, dalej „plan miejscowy z 2015 r.”, w zakresie dotyczącym części działki 433/19, obręb Radzewo, objętej ustaleniami planu miejscowego z 2015 r. i oznaczeniem „11R”;</p> <p>- w dziale III księgi wieczystej nieruchomości drogowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/4-433/6, obręb Radzewo, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej);</li> <li>o wpisane zostanie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej dla każdorazowego właściciela nieruchomości złożonej z działek o numerach 433/1-433/2, obręb Radzewo, polegającej na prawie przejazdu i przechodu (w tym również sprzętem ciężkim) oraz doprowadzenia, konserwacji i eksploatacji mediów (w tym zwłaszcza instalacji i przyłączy prądu elektrycznego, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i</li> </ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>deszczowej, linii telekomunikacyjnych, linii telewizji kablowej); zaś proponowane przeznaczenie pod „tereny rolne” uniemożliwi wykorzystywanie ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;</p> <p>II. Spółka zwraca uwagę, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol „12R”) wygeneruje znacząca odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik, stosownie do art. 36 ust. 1 u. p. z. p., gdyż:</p> <p>a) spadnie istotnie wartość nieruchomości stanowiących działki 433/1-433/9, obręb Radzewo, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia poniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka w zakresie dotyczącym działki 433/1, obręb Radzewo oraz udziałów w działce 433/2, obręb Radzewo;</p> <p>b) spadnie istotnie wartość nieruchomości położonych przy ulicy Kowalskiej w Radzewie, z uwagi na rolny charakter nieruchomości drogowej, a stosowne roszczenia poniosą właściciele tych nieruchomości, w tym Spółka i pozostałe spółki z grupy Nowe Młyny Radzewo, tj. w zakresie nieruchomości stanowiących jej własność, albowiem bez alternatywnego dojazdu względem ulicy Kowalskiej do ulicy Rzemieślniczej (taki natomiast był i jest na ten moment przewidywany sposób użytkowania nieruchomości drogowej, znacząco uciurpi wartość tych gruntów;</p> <p>c) osoby posiadające tytuł rzeczowy do nieruchomości drogowej - właściciele, bądź służebnicy gruntowi - będą mogli domagać się od Gminy Kórnik odszkodowania, albowiem rolny charakter uniemożliwi korzystanie z gruntu jako droga dojazdowa do terenów innych, aniżeli tereny rolne, a ponadto bezprzedmiotowe staną się ustanowione służebności gruntowe;</p> <p>zaś w interesie Rady Miasta i Gminy Kórnik oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik jest to, aby uchwalony plan miejscowy nie generował</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 36 u. p. z. p.;</p> <p>III. Spółka zarzuca, że przeznaczenie nieruchomości drogowej na tereny rolne (symbol 12R) jest nieracjonalne także w kontekście §17 projektu planu miejscowego, gdyż kształt (szerokość około 7 metrów i długość około 1313 metrów) uniemożliwia zagospodarowanie nawet nieruchomości w sposób tam wskazany, tj.:</p> <p>a) uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;</p> <p>b) lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>skoro kształt tej działki powoduje, że może być ona wyłącznie drogą, a skoro stanowi układ komunikacyjny dla realizowanej właśnie inwestycji budownictwa mieszkaniowego przy ulicy Kowalskiej gdzie poprzez jeden sięgacz będzie obsługa komunikacyjne dla kilkudziesięciu budynków mieszkalnych, a kilkuset lokali, zaś istnienie alternatywnego dojazdu do ulicy Rzemieślniczej (za pośrednictwem Nieruchomości Drogowej jako dodatkowej drogi), byłoby korzystne dla społeczności lokalnej;</p> <p>IV. Spółka wskazuje, że dokonała zakupu nieruchomości przy ul. Kowalskiej (wraz z pozostałymi spółkami z grupy, tj. Nowe Młyny Radzewa 2 sp. z o.o., Nowe Młyny Radzewa 3 sp. z o.o., Nowe Młyny Radzewa 4 sp. z o.o.), kierując się m.in. brzmieniem Uchwały z 2017 r., dającej jednoznacznie do zrozumienia, że na Nieruchomości Drogowej będzie dodatkowa droga wewnętrzna (równoległa) odciążająca ruch uliczny, jaki zorganizowany zostanie na ulicy Kowalskiej;</p> <p>V. Spółka podnosi, że procedowanie przedmiotowego Planu Miejscowego jest – niezależnie od uwag w punktach I-IV – z przyczyn formalnych i proceduralnych wadliwe:</p> <p>a) w świetle art. 14 ust. 3 u.p.z.p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych, chociaż jest on zarazem – co wprost przyznaje się w obwieszczeniu – etapem nr 1;</p> <p>b) w świetle art. 20 ust. 1 u.p.z.p., gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zarazem aktualnie trwa procedura mająca na celu uchwalenie nowego (aktualnego) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla m.in. Nieruchomości Drogowej, tj. procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błaziejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądko, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>zaznaczając, że Spółka zasadniczo domaga się, aby Nieruchomość Drogowa bądź uzyskała w Planie Miejscowym przeznaczenie „terenów dróg wewnętrznych”, bądź w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej. UZASADNIENIE: Dla inwestycji o nazwie Osiedle Nowe Młyny Radzewo niezbędne jest to, aby istniała większa liczba dróg dojazdowych (równoległych względem siebie), prowadzących do drogi publicznej ulica Rzemieślnicza. Dość zaznaczyć, że inwestycja jest realizowana w oparciu o nieprzemyślane decyzje z 2011 r. (dla kilkuset możliwych do wyodrębnienia lokali mieszkalnych przewiduje się tylko jedną drogę dojazdową). Wskazać w tym miejscu należy, że obsługa tak dużego osiedla (ponad 10 hektarów) przez jeden sięgacz</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			w postaci ulicy Kowalskiej generuje niedogodność dla przyszłych mieszkańców gminy Kórnik, rzutuje na możliwość wystąpienia zakłócenia w szczególności w zakresie bezpieczeństwa sanitarnego, czy też pożarowego (dojazd jednostek ratowniczo-gaśniczych, karetka pogotowia i itp.). Nie ma żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na ulicy Nieruchomości Drogowej objętych przeznaczenie pod drogę wewnętrzną z możliwością utwardzenia jezdni.						
51.	uwaga złożona na stronie konsultac jeyst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoba fizyczna	Chciałem wnieść uwagi odnośnie wyznaczenia drogi przy działce 345/17 i 345/18 i poprowadzenie jej wzdłuż obecnego rowu melioracyjnego, co może prowadzić do nieodpowiedniego odejścia wód gruntowych oraz opadowych z mojej działki i możliwość miejscowych podtopień budynku. Kolejną rzeczą jest rozbudowa drogi nr 345/8, której jestem właścicielem, spowoduje warunki uciążliwe spowodowane intensywnym ruchem pojazdów, hałasem itp. Ponadto działka o nr m.in. 370, 371 i 373 itp. na których ma być teren z możliwością zabudowy usługowej może spowodować nie komfortowe warunki życia i funkcjonowania codziennego. Dodatkowo wielki obszar mieszkalny na działce m. in. 359, który będzie otaczał mój dom spowoduje utratę komfortu i spokojnego codziennego życia na obszarze wiejskim. Wprowadzenie w tym rejonie dodatkowych dróg oraz możliwość zabudowy usługowej oraz wielkich obszarów mieszkalnych stanowczo pogorszy warunki mieszkalne mojej rodziny i przyszłych mieszkańców tego rejonu.	obszar planu miejscowego w rejonie działek 345/17 i 345/18, 370, 371, 373, obręb Radzewo	teren drogi wewnętrznej 6KDW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej 3MN/U		X		Wyznaczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz ze wskazaniem jednego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej jest spójna z polityką przestrzenną gminy Kórnik, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Ponadto, ustalenia projektu planu nawiązują do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego też nie wywołają konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Z uwagi na bardzo trudne uwarunkowania własnościowe, przebieg drogi wewnętrznej 6KDW jest optymalny. W paragrafie 33 pkt. 6 ustala się zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyżej wymieniony zapis ma na celu wyeliminowanie ewentualnych podtopień.
52.	uwaga złożona na stronie konsultac jeyst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do	osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego działki rolnej nr 22/3 na działkę budowlaną pod budownictwo jednorodzinne. Celem zachowania spójności architektonicznej okolicy - inne działki położone przy tej ulicy w obie strony (np. ul. Do Wiatraka) są działkami budowlanymi w oparciu o uzyskane warunki zabudowy.	działka 22/3, obręb Radzewo (brak działki o tym numerze) działka 22/3, obręb	-		X		Działka nr 22/3, zlokalizowana przy ulicy Do Wiatraka nie jest położona na obszarze procedowanego projektu planu miejscowego.

	11.09.2023 r.			Konarskie przy ul. Do Wiatraka położona jest poza obszarem planu miejscowego						
53.	uwaga złożona na stronie konsultacjeyjst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoba fizyczna	Brak potrzeby formalnego ustalenia publicznej drogi pieszo-rowerowej 3KDxr z prywatnej ziemi. Proszę usunąć ją z projektu, bo interes prywatny i tak jest zapewniony poprzez możliwość przejścia przez las i to się nie zmieni.	działka 197/14, obręb Radzewo	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr		X			Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach.
54.	uwaga złożona na stronie konsultacjeyjst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają. 2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> . Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają budowę oczyszczalni	działka 197/9, 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy		X			1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach. 2) Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów. 3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych

			ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy. 3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu 4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.							z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.
55.	uwaga złożona na stronie konsultac jeyst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają. 2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> . Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy. 3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu	działka 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy			X		1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodzenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach. 2) Należy mieć na względzie znaczne zagrożenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów. 3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.



			4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.							
56.	uwaga złożona na stronie konsultac jeyst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoba fizyczna	<p>1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają.</p> <p>2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy.</p> <p>3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu 4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.</p>	działka 197/7, 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy		<b>X</b>			<p>1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodenienie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach.</p> <p>2) Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów.</p> <p>3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.</p>

57.	uwaga złożona na stronie konsultac jejt.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoby fizyczne	<p>1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają.</p> <p>2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy.</p> <p>3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu 4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.</p>	działka 198/9, 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy		X			<p>1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygradzenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach.</p> <p>2) Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów.</p> <p>3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.</p>
58.	uwaga złożona na stronie konsultac jejt.pl w terminie od 31.07.2023 r.	osoba fizyczna	<p>1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu</p>	działka 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni		X			<p>1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygradzenie</p>

	23 r. do 11.09.2023 r.		właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają. 2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> . Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy.		ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup>					uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach. 2) Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów.
59.	uwaga złożona na stronie konsultacjeyjst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają. 2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych	działka 197/10, 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów			X		1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodzenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach. 2) Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach

			oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> . Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy. 3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu 4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.		betonowych lub z blachy				przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów. 3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.
60	uwaga złożona na stronie konsultac jejt.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają. 2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> . Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni	działka 197/13, 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy		X		1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodzenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach. 2) Należy mieć na względzie znaczne zagęszczenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów. 3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych

			ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy. 3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu 4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.							z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.
61	uwaga złożona na stronie konsultac jeyst.pl w terminie od 31.07.2023 r. do 11.09.2023 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszę o usunięcie z paragrafu 3 pkt. 21, par. 28 i w innych przepisach uchwały - publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla działki o nr ewidencji 197/14. Brak usunięcia publicznego ciągu z projektu zagraża wywłaszczeniem gruntu właścicieli prywatnych w interesie publicznym. Nie ma potrzeby formalnego ustalenia publicznego ciągu, interes prywatny mieszkańców jest zapewniony możliwością przejścia przez las obok granicy właściciela nieruchomości. Bazując na informacji od Lasów Państwowych, nie jest również możliwe wybudowanie ciągłej ścieżki pieszo-rowerowej (na całej długości) z uwagi na tereny lasu, które to uniemożliwiają. 2. Zgłaszam uwagę do paragrafu 33 pkt. 2 lit. c, aby lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych można budować na działce o każdej powierzchni a przynajmniej zdecydowanie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> . Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające budowę oczyszczalni ścieków pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co z kolei prowadzi do wniosku, iż postanowienia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z aktem wyższego rzędu – rangi ustawy. 3. Wnoszę o usunięcie zakazu z paragrafu	działka 197/14, obręb Radzewo oraz cały obszar planu	teren 3KDxr - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego 3KDxr, dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy		X			1) Teren 3KDxr został wyznaczony na podstawie opinii Lasów Państwowych Nadleśnictwa Babki. Jak wynika z przeprowadzonej wizji w terenie oraz z pisma Nadleśnictwa Babki w tym miejscu od dawna funkcjonuje ścieżka spacerowa. Włączenie jej do terenów mieszkaniowych i w konsekwencji jej wygrodzenie uniemożliwi korzystanie z tych terenów i przyległych terenów na dotychczasowych zasadach. 2) Należy mieć na względzie znaczne zagrożenie istniejącej i planowanej na obszarze planu zabudowy mieszkaniowej (im więcej nieruchomości korzystających z indywidualnych oczyszczalni ścieków – tym większe ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem tego rodzaju urządzeń i w konsekwencji zanieczyszczenie gruntu). Jednocześnie zakaz ten nie uniemożliwia wykonywania prawa własności na działkach przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczone jest korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywożonych przez koncesjonowanych operatorów. 3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy ma na celu dbałość o estetykę terenu objętego projektem planu. Zakaz budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, zawarty w ustaleniach planu nie jest tożsamy z zakazem budowy garaży z elementów prefabrykowanych.

			4 pkt. 3 lit. e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.								
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego generuje nowe tereny, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej należące do zadań własnych gminy. Powierzchnia wszystkich dróg publicznych przeznaczonych do wykupu przez gminę to 12455 m<sup>2</sup>, powierzchnia publicznych ciągów pieszo-rowerowych to 901 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia nowego terenu wskazanego pod przepompownię ścieków to 143 m<sup>2</sup>. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano również: nowy teren zabudowy usługowej - usług oświaty o powierzchni 2532 m<sup>2</sup>, teren sportu i rekreacji, z którego 11969 m<sup>2</sup> nie stanowi własności gminy, a także nowy teren 3ZP, z którego 2533 m<sup>2</sup> stanowi własność prywatną. Wyżej wymienione tereny mogą być przedmiotem wykupu przez gminę.

**§ 2.** Niezależnie od ustaleń miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletnia Prognoza Finansowa i zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletnia Prognoza Finansowa i uchwał budżetowych Gminy Miasta i Gminy Kórnik.

4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,

- e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2023**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
**z dnia 25 października 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo,  
gmina Kórnik - etap I**

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r.

Celem opracowania planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednoczenie i aktualizacja zapisów obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- zachowanie terenów lasów, łąk i pastwisk;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:

- zapisy dotyczące obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych;
- uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

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:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wprowadzenie zakazu stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,  
- wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,  
- wyznaczenie terenów zabudowy usługowej – usług oświaty, terenów zieleni urządzonej, terenu usług sportu i rekreacji i terenów dróg publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,

- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

- rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w rejonie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Radzewo oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 595, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z uchwałą Nr XVI/190/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych, Rada Miejska w Kórniku stwierdziła jedynie częściową aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w okresie od 1 stycznia 1995 do 30 listopada 2016 r. W analizie stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i zmianami planów, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Kórnik. Wskazano na niedostateczne pokrycie gminy planami miejscowymi, o czym świadczy bardzo duża liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie miejscowego planu jest zatem zgodne z wynikami analizy dotyczącej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i przyczyni się do bardziej skoordynowanego rozwoju gminy Kórnik. Na większości terenu opracowania planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a analiza zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego została przeprowadzona w 2020 roku.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan będzie generował koszty związane z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne (gminne i powiatowe) oraz publiczne ciągi pieszo-rowerowe. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni wykupów zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

23 października 2020 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz jednostek organizacyjnych

o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 3 listopada 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo. W odpowiedzi pismami z dnia 1 grudnia 2020 r. – PPIS oraz z 26 listopada 2020 r. – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 8 lutego 2022 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 4 października 2022 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Ze względu na konieczność wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze na fragmencie terenu objętego opracowaniem, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik postanowił podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach, części. Etap I obejmuje powierzchnię ok. 258,64 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od **8 maja 2023 r. do 30 maja 2023 r.** W trakcie publicznego wyłożenia, 23 maja 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie do dnia 14 czerwca 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało złożonych 37 uwag, z których: 17 zostało uwzględnionych, 8 częściowo nieuwzględnionych a 12 zostało nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Na skutek uwzględnienia uwag, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od **31 lipca 2023 r. do 25 sierpnia 2023 r.** W trakcie publicznego wyłożenia, 21 sierpnia 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie do dnia 11 września 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało złożonych 41 uwag, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo - etap I, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr XXIII/294/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. celem jego uchwalenia.

Po zatwierdzeniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Miasta  
i Gminy Kórnik  
Przemysław Pacholski