

Projekt

z dnia 3 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gmina Kórnik

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gmina Kórnik, 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:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) 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;
- 4) 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 lub garażowy, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 7) **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;
- 8) **terenie** – 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 symbolem:

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ML** – teren rekreacji indywidualnej;
- 3) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **U** – teren usług;
- 5) **UR** – teren usług kultu religijnego;
- 6) **1L, 2L, 3L, 4L** – tereny lasów;
- 7) **1R/ZN, 2 R/ZN, 3 R/ZN, 4 R/ZN, 5 R/ZN, 6 R/ZN, 7 R/ZN** – tereny rolnicze lub zieleni naturalnej;
- 8) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **IK** – teren infrastruktury technicznej kanalizacja;
- 10) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 11) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- 12) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 13) **1KP, 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy,
- b) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
 - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- c) lokalizację, na terenach **MN, MN/U, U, UR** szyldów oraz na terenie **U** tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać:
 - na terenach **MN** – 1,0 m² na elewacji oraz 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - na terenach **MN/U, UR** – 3,5 m² na elewacji oraz 1,5 m² na ogrodzeniu,
 - na terenie **U** – 5,0 m² na elewacji oraz 2,0 m² na ogrodzeniu,
- d) lokalizację, na terenach **MN/U, U, UR** szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:
 - na terenach **MN/U, UR** – nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - na terenie **U** – nie większej niż 2,5 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- e) lokalizację obiektów małej architektury,
- f) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- g) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości,
- h) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
- i) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wysokości do 2,2 m dla ogrodzeń na terenie **IK**;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i lit. d,
- b) lokalizacji ogrodzeń:
 - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, od frontu działki,
 - na terenach **R/ZN, L, WS**,

- c) na terenach **MN, ML** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- g) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 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 i innych dopuszczonych planem;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania pasów zieleni ochronnej wzdłuż cieków naturalnych i rowów oraz brzegów zbiorników wodnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń;
- 6) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) UR – w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1) wyznaczenie terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;

2) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych dla terenów 1MN, 2MN od 35° do 50°, a dla terenu 3MN od 20 do 45, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;

4) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30 %;

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

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów 1MN, 2MN – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, dla terenu 3MN – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

- a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;

2) na terenie 6MN nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) geometria dachów:

- a) strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
- b) na terenie 5MN dopuszcza się dachy płaskie;

4) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,05;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

- a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu rekreacji indywidualnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

1) lokalizację jednego budynku rekreacyjnego wolnostojącego na działce budowlanej;

2) dach płaski;

3) wysokość budynku: nie więcej niż 4,5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20 %;

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

6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300,0 m²;

8) minimalną liczbę miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe.

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

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 100 m² na działce budowlanej,

b) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej,

c) na terenie 2MN/U lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami o powierzchni nie większej niż 100,0 m² na działce budowlanej;

3) dachy: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;

4) wysokość:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynku usługowego: nie więcej niż 8,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

c) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

d) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) na terenach: 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m², a na terenie 2MN/U powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

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

c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) lokalizację:

a) jednego budynku usługowego wolnostojącego na działce budowlanej,

b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;

2) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;

3) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;

8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** ustala się:

1) lokalizację:

a) jednego budynku usługowego wolnostojącego – kościoła na działce budowlanej,

b) jednego budynku mieszkalnego i usługowego zamieszkania zbiorowego wolnostojącego na działce budowlanej,

c) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150,0 m² na działce budowlanej;

2) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) geometria dachów:

a) dla budynku kościoła: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°,

b) dla budynku mieszkalnego i usługowego zamieszkania zbiorowego: stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,

c) dla budynków gospodarczo-garażowych: stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° lub płaski;

4) wysokość:

a) budynku kościoła: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynku mieszkalnego i usługowego zamieszkania zbiorowego: nie więcej niż 7,5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

c) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10 %;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,3;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej kościoła,

b) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny i usługowy zamieszkania zbiorowego.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L** ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) ścieżek pieszych i rowerowych,

b) dojazdów do gruntów leśnych,

c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych lub zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6R/ZN, 7R/ZN** ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów do użytków rolnych,

b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

c) zbiorników wodnych,

d) urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów,

e) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

- 1) nakaz utrzymania rowów jako otwartych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zbiorników wodnych,
 - b) urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu infrastruktury technicznej kanalizacja oznaczonego na rysunku planu symbolem **IK** ustala się lokalizację przepompowni kanalizacji sanitarnej.

11. Na terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) tablic informacyjnych.

12. Na terenie drogi dojazdowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,

- b) ścieżek rowerowych,
- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- d) tablic informacyjnych.

13. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

14. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP** ustala się:

- 1) lokalizację dróg i ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) zieleni.

§ 9. 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 nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru planu:

- 1) w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;

- 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 - „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 3) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 4) w zasięgu granic terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z 19.07.1996 r., ważna do 19.07.2024 r.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110 oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18,0 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7,0 m wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej na rysunku planu pas technologiczny;
- 4) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny;
- 8) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:
 - powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,
 - powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej;

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

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

1) ustala się:

- a) klasę techniczną: drogi KDZ – zbiorcza, drogi KDD – dojazdowa,
- b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy,
- c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) na terenach: MN, ML, MN/U, U, UR, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
- i) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- l) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
- c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;

3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m².

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 4 pkt 2 lit. c, d, e i pkt 3 lit. a, b 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.

§ 14. 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%.

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

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

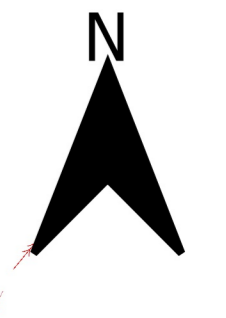
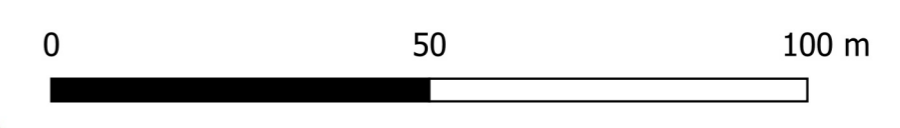
Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI BORÓWIEC W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ, WARZYWNEJ, POLNEJ I ŁĄKOWEJ, GMINA KÓRNIK

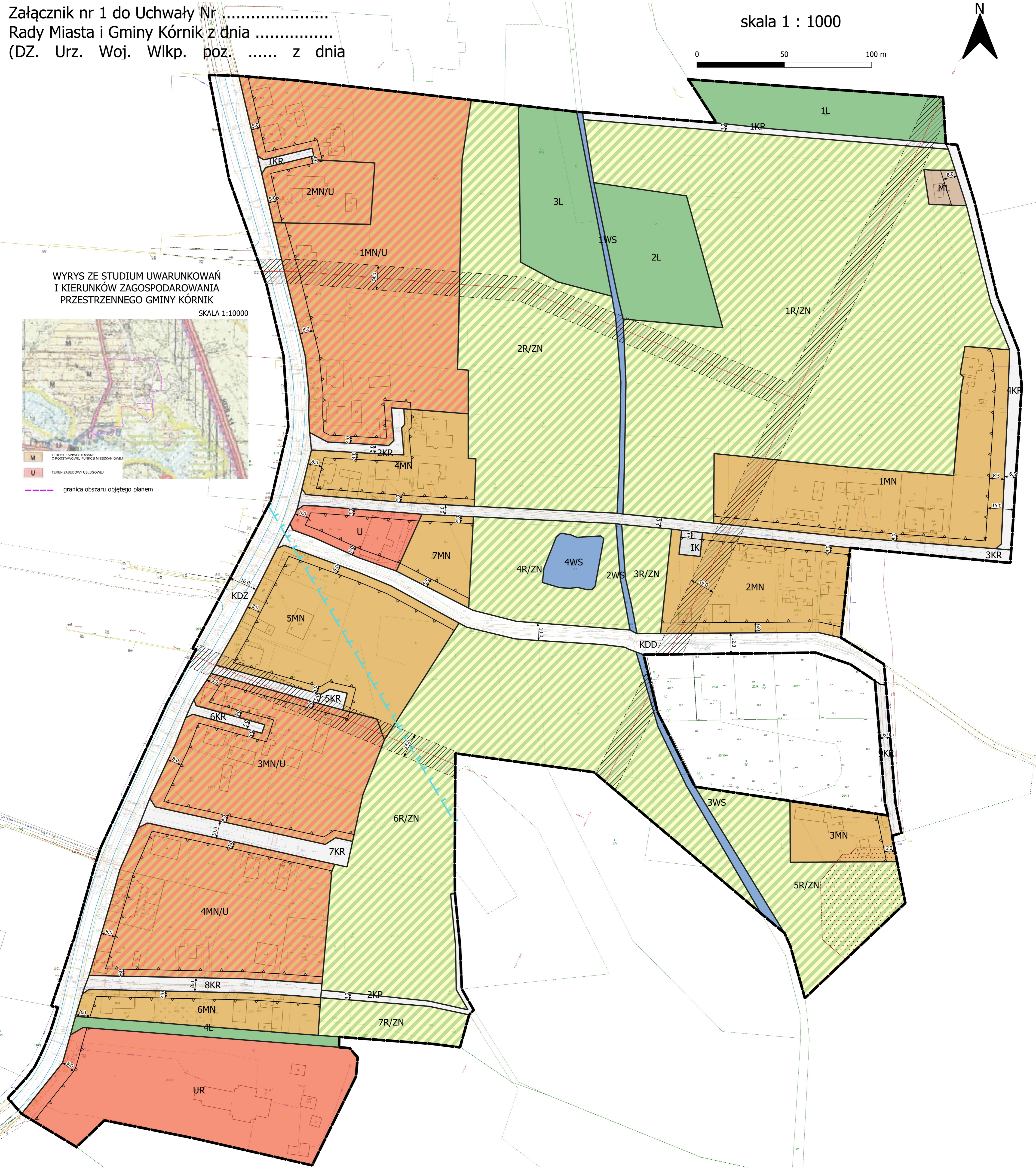
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia
 (DZ. Urz. Woj. Wlkp. poz. z dnia

skala 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK

SKALA 1:10000



OZNACZENIA							
	GRANICA OBSZARU OBJĘ TEGO PLANEM		UR	TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO		KP	TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		L	TERENY LASÓW		IK	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY		R/ZN	TERENY ROLNICZE LUB ZIELENI NATURALNEJ			NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRÓDNIENAPIĘCIA Z PASEM TECHNICZNYM
	MN		WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH			TEREN OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 55-29/3
	MN/U		KDZ	TEREN DRUGI ZBIORCZEJ			GRANICA GZWP NR 143 „SUBZBIORNIK INOWROCŁAW-GNIEZNO”
	ML		KDD	TEREN DRUGI DOJAZDOWEJ			WYMIAROWANIE
	U		KR	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ			JEZDNIA DRUGI POWIATOWEJ NR 2461P

OBZAR PLANU OBEJMUJE KONCESJA NR 32/96/p Z DNIA 19.07.1996 R. NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO W REJONIE "KÓRNIK-ŚRODA", WAŻNA DO DNIA 19.07.2024 R.
 OBZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gm. Kórnik

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), Rada Miasta i Gminy Kórnik, rozstrzyga co następuje:

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 23 stycznia 2023 r. do 14 lutego 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 1 marca 2023 r. wpłynęło 8 pism, które zawierały łącznie 10 uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik postanowił o nieuwzględnieniu 6 uwag, uwzględnieniu 1 w części oraz o uwzględnieniu pozostałych. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia.

Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponowienia procedury sporządzenia planu, w zakresie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się od 22 maja 2023 r. do 12 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 27 czerwca 2023 r. wpłynęło 6 pism z łącznie 11 uwagami. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik postanowił nie uwzględnić wniesionych uwag.

Wobec nieuwzględnienia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik części złożonych uwag Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie
ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gm. Kórnik

L. p.	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 załącznik do uchwały nr z dnia2023 r.		UWAGI
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Pierwsze wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od dnia 23 stycznia 2023 r. do 14 lutego 2023 r. (termin składania uwag do dnia 1 marca 2023 r.)										
1.	01.03.2023	osoba prywatna	W ocenie wnoszącego uwagę brak jest podstaw prawnych i faktycznych do nieuwzględnienia działki 20/7, jak również działek sąsiednich w planie. Wnoszę o uwzględnienie nieruchomości (działka o numerze ewidencyjnym 20/7 w Borówcu) w planie, względnie wskazanie i wyjaśnienie podstaw prawnych i faktycznych, które uniemożliwiają objęcie nieruchomości ustaleniami planu.	dz. nr ewid. 20/7 obręb Borówiec	-	-	X			Działki zostały wyłączone z opracowania planu miejscowego w związku z wydaniem dla nich decyzji o warunkach zabudowy, które są niezgodne z ustaleniami studium gminy Kórnik. Budziło to obawy związane albo ze stwierdzeniem nieważności ustaleń planu przez organ nadzorczy albo z konsekwencjami finansowymi, w postaci możliwości wystąpienia rozszczeń.
2.	30.03.2023	Osoby prywatne	Dodatkowo wniosek musi uwzględniać zmianę, która jest planowana w niedalekiej przyszłości, a mianowicie uregulowania	dz. nr ewid. 49/6	1MN/U	-	X			Zaproponowane w projekcie planu ustania dotyczące

Złożone po terminie uzupełnienia uwagi z dnia 28.02.2023			<p>statusu prawnego dla pawilonu handlowego, który istnieje na tym gruncie bez zgody współwłaścicieli od 2012 roku, w tym także Gminy Kórnik, która do 2017 roku była jego współwłaścicielem. Jako większościowi współwłaściciele nie jesteśmy zainteresowani zmianą przeznaczenia działki z funkcji mieszkaniowej która obowiązuje według aktualnego mpzp na funkcje 1MN/U to jest dopuszczenie funkcji usługowej. Jest to istotna zmiana przeznaczenia terenu, wprowadzania przez osoby niezwiązane z tym gruntem osobiście, a jedynie prowadzące działalność handlową, która generuje różnego rodzaju problemy. Taka zmiana, wprowadzana bez zgody większościowych właścicieli stanowi uregulowanie statusu samowoli budowlanej, która w kolejnych 3 instancjach (PINB, WINB, WSA) otrzymała bezwzględny nakaz rozbiórki. Obecnie trwa postępowanie w kolejnej instancji (NSA), jednak zmiana w planie nie powinna odbywać się bez powiązania z faktami, które mają sankcjonować naruszanie prawa własności i miru domowego poprzez działania osób trzecich – w tym wypadku osoby niemieszkające na terenie posesji, a jedynie prowadzące działalność komercyjną bez poszanowania praw pozostałych właścicieli gruntu.</p>	obręb Borówiec						zmiany funkcji obszaru to wynik położenia działki przy głównym ciągu komunikacyjnym miejscowości, co w sposób naturalny predysponuje do pełnienia oprócz funkcji podstawowej – mieszkalnej funkcji uzupełniającej usługowej, obsługującej mieszkańców wsi. Propozycję łączonej funkcji zgłosiła we wnioskach do planu również GKUA.
			<p>W nowym mpzp dotyczącym nieruchomości przy u. Poznańskiej 47 zwracamy także uwagę na istotną nieścisłość, która jest istotna przy podejmowaniu decyzji administracyjnych – na działce 49/6 stoi budynek wielorodzinny, który posiada cztery samodzielne lokale, a nie jak błędnie podano w opisie zabudowa jednorodzinna.</p>	dz. nr ewid. 49/6 obręb Borówiec	1MN/U	-	X			Projekt planu określa funkcje terenów dla nowoprojektowanej zabudowy. Po uchwaleniu i wejściu w życie projektu planu zakłada na terenie 1MN/U możliwość realizacji wyłącznie nowej zabudowy w formie budynków

										mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych.
3.	28.02.2023	Osoby prywatne Dwie osoby złożyły uwagę o tej samej treści	1.pozostawienie terenów zielonych opisanych w proj. jako ZR/ZN w linii obrysu i zapisanej w studium.	dz. nr ewid. 49/9, 46, 45/5, 45/6, 43/3, 8, 9, 10, 11, 12/2, 16/1, 18/3, 41, 38/6, 37, 34/7, 30/2, 36, 22 obręb Borówiec	tereny ZR/ZN	-	X			Plan został wywołany m.in. w celu dostosowania do potrzeb społecznych, których wyrazem były wnioski i uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców wsi. Projekt zakłada kompromisowe rozwiązania przestrzenne, które umożliwiają racjonalny rozwój na niezabudowanych jeszcze działkach przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie terenów przyrodniczych. Proponowane zasięgi terenów ZR/ZN są zgodne z zapisami studium gminy Kórnik.
			2.ujednoczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8,0m od granicy z działką drogową ul. Poznańskiej.	dz. nr ewid. 49/6 obręb Borówiec	1MN/U	-	X			Linia zabudowy w tym fragmencie wynika z wniosków oraz analizy istniejącej zabudowy.
			3.uzupełnienie treści planu w §8 o informację dotyczącą lokalizacji miejsc parkingowych.	dz. nr ewid. 49/6 obręb Borówiec	1MN/U	-	X			W §8 znajdują się ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów z

										uwzględnieniem różnych, przewidzianych na tych terenach funkcji.
4.	01.03.2023	Osoby prywatne	<p>W projekcie mpzp powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 1700m² dla działki 38/6, co stanowi ok. 18,5% jej całkowitej wielkości. Wnosimy o zmianę proj. mpzp w zakresie przeznaczenia całej powierzchni ww. działki na tereny o funkcji mieszkaniowej. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik działka nr 38/6 jest opisana jako łąki/tereny przeznaczone do zainwestowania, lecz niewykorzystane, co potwierdza zaświadczenie wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przeznaczeniu nieruchomości w studium z dnia 22.12.2022r. Rysunek studium nałożony na ewidencję gruntów pozwala na odczytanie faktycznego przeznaczenia działki. Powierzchnia ok. 5900m² działki 38/6, w legendzie studium jest oznaczona wyłącznie jako teren przeznaczony pod zainwestowanie, lecz niewykorzystany. Proszę organ o ponowną szczegółową analizę rysunku studium w odniesieniu do mojej nieruchomości. Pozostałe 3300 m² działki zgodnie z rysunkiem studium stanowią tereny przeznaczone pod zainwestowanie, lecz niewykorzystane, na które nakładają się łąki, co jednak nie powinno skłaniać organu do bezrefleksyjnego przeznaczenia tej części działki na tereny rolnicze lub zieleni naturalnej w planie miejscowym. Studium w treści zmiany nr 21 odnoszącej się do obrębu Borówiec wyznacza także szerokość łączników ekologicznych – na 30 metrów licząc od wskazanych na rysunku cieków wodnych; w uzasadnionych przypadkach w mpzp można zmniejszyć szerokość łącznika</p>	dz. nr ewid. 38/6 obręb Borówiec	5MN, 6R/ZN, KDD	-	X			<p>Uwaga uwzględniona w części poprzez poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN.</p> <p>Plan został wywołany m.in. w celu dostosowania do potrzeb społecznych, których wyrazem były wnioski i uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców wsi. Projekt zakłada kompromisowe rozwiązania przestrzenne, które umożliwią racjonalny rozwój na niezabudowanych jeszcze działkach przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie terenów przyrodniczych.</p>

			<p>ekologicznego (s. 140 suikzp). Dolna granica działki nr 38/6 znajduje się w odległości ok 56 m od cieku wodnego, co pozwala na stwierdzenie, że zgodnie z obowiązującym studium nie można ustanowić na działce łącznika ekologicznego. Studium przewiduje zmniejszenie szerokości pasa ochronnego cieków wodnych w postaci łączników ekologicznych, natomiast nie przewiduje poszerzenia pasa w obrębie Borówiec. Warto również wskazać, że sytuowanie łąk w miejscu odległym od cieku wodnego, które łąką zgodnie ze stanem faktycznym nie jest, nie znajduje uzasadnienia. Na uwagę zasługuje w tym miejscu fakt wydania przez Burmistrza decyzji o podziale nieruchomości – obecnie działki: 20/7, 20/9, 20/10, 20/13, 20/14 etc. w Borówcu, która znajdowała się przy cieku wodnym. Dla działki nr 20/13 Starosta wydał pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego, kwestią czasu jest zabudowa pozostałych, w tym położonych najbliżej cieku wodnego, które zgodnie ze studium powinny być szczególnie chronione. Dodatkowo warto wskazać na działki nr 18/11 i 18/12 w Borówcu, które są objęte mpzp przeznaczającym w/w działki pod zabudowę mieszkaniową, obecnie już zabudowane. Bezpośrednio przy cieku wodnym znajduje się też działka nr 22, dla której Starosta wydał pozwolenie dot. rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Taki stan rzeczy przeczy założeniu o konsekwentności organów gminy, które musiały uprzednio wydać decyzje o wz dla ww. działek lub uchwalić mpzp (dla działek 18/11 i 18/12). Trudno zatem zrozumieć fakt, że moja działka, której najbliższa odległość od granicy do cieku wodnego wynosi 56 m ma zostać przeznaczona jako tereny zieleni naturalnej. Teren ten nie ma żadnych</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>szczególnych walorów ekologicznych i zgodnie ze studium jest terenem przeznaczonym do zainwestowania, lecz niewykorzystanym w przeważającej części. Związanie organu ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych wynika bezpośrednio z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak walorów ekologicznych terenu działki 38/6 potwierdza przedkładana już wcześniej opinia dot. uwarunkowań ekologicznych działki przygotowana przez biegłego sądowego w zakresie ekologii zwierząt oraz dobrostanu zwierząt. Wskazana opinia dotyczy braku związku terenu przedmiotowej działki z funkcjami odnoszącymi się do tych jakie spoczywają na łącznikach ekologicznych. Opinia jest w naszej ocenie pomijana przez organy gminy.</p> <p>Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów i wrysu z mapy ewidencyjnej, powierzchnię gruntu naszej działki stanowią: grunty orne V (5866m²) i VI (854 m²) klasy, łąki trwałe (1388 m²) oraz nieużytki (1079 m²). W naszej ocenie, biorąc pod uwagę przytoczoną wyżej opinię, działka powinna być przeznaczona na tereny mieszkaniowe przynajmniej w 85%.</p> <p>Ponadto podnosimy, że dla obszaru, na którym znajduje się nasza nieruchomość trwają prace nad projektem nowego studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przeznaczenie działki nr 38/6 w nowym mpzp w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej nie będzie również w żadnym stopniu kolidowało z postanowieniami zawartymi w proj. nowego studium, którym w przypadku jego uchwalenia gmina będzie związana. Wnioskowana przez nas zmiana przeznaczenia gruntu jest zgodna z</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>uwarunkowaniami zawartymi w dokumentach do projektu studium, tj.: nasza działka znajduje się w odległości ponad 50m od rowu melioracyjnego, teren nie jest obszarem łąk naturalnych oraz obniżeniem terenu podchodzącym wodą, zmiana przeznaczenia gruntu nie spowoduje zmniejszenia szerokości łącznika ekologicznego (30m), określonej w proj. Studium.</p> <p>Nadmieniamy, że w trakcie dyskusji publicznej nad projektem mpzp, która miała miejsce w dniu 6.02.2023r. wskazywano na niekonsekwencje gminy w określeniu szerokości łącznika ekologicznego. W odniesieniu do niektórych działek (np. 20/7, 20/8, 20/9, 20/10) gmina wydała decyzje o wz na budowę budynków mieszkalnych bezpośrednio przy cieku wodnym, nie tworząc w ogóle łącznika ekologicznego, pomimo wytycznych określonych w studium, podczas gdy w odniesieniu do innych działek gmina określa szerokość łącznika nawet na 163 do 216 metrów co jest krzywdzące dla właścicieli nieruchomości. W odniesieniu do działki numer 38/6 średnia odległość północnej granicy działki w stosunku do cieku wodnego stanowiącego punkt odniesienia do przebiegu łącznika ekologicznego to 185m.</p> <p>Zgłaszający uwagi wskazują, że wnioski składane przez sąsiadów wnioskujących utrzymanie dotychczasowego stanu działki nr 38/6 są traktowane w przychylny sposób przez gminę, mimo oczywistego konfliktu interesów z nami. Jest to niesprawiedliwe.</p> <p>Wskazujemy również, że planowane poszerzenie ulicy Polnej przylegającej do naszej działki z 6 do 10 i 12 m, wobec pozostawienia ulicy Warzywnej o tej samej szerokości jest równie zastanawiające. Zarówno jedna, jak i druga prowadzą do</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>takiej samej ilości budynków. Obsługują ten sam potencjał użytkowników, a poszerzenie ulicy Polnej odbywać się musi kosztem nieruchomości prywatnych osób, które Urząd Gminy traktuje inaczej niż większość mieszkańców.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, zważając na treść obowiązującego studium, prosimy o przychylenie się do niniejszych uwag i pozytywne ich rozpatrzenie w zakresie zmiany proj. planu.</p>							
<p>Drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od dnia 22 maja 2023 r. do 12 czerwca 2023 r. (termin składania uwag do dnia 27 czerwca 2023 r.)</p>										
1.	27.06.2023	Osoba prywatna	<p>Nie zgadzamy się z planowanym poszerzeniem ulicy Łąkowej i jednocześnie wnosimy o zachowanie terenów zielonych i łącznika ekologicznego z uwagi na walory przyrodnicze tych terenów w dół ulicy Łąkowej. Jest to miejsce zamieszkałe przez okoliczne zwierzęta oraz jest miejscem godów czapli siwej. Kolejna rozbudowa Borówca obciążą już i tak bardzo ruchliwą ulicę Poznańską.</p>	dz. nr ewid. 30 obręb Borówiec	4R, 6R, 7R/ZN	-	X			<p>Działka nr ewid. 30 w Borówcu została podzielona na działki: 30/1, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7.</p> <p>Plan został wywołany m.in. w celu dostosowania do potrzeb społecznych, których wyrazem były wnioski i uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców wsi. Projekt zakłada kompromisowe rozwiązania przestrzenne, które umożliwiają racjonalny rozwój na niezabudowanych jeszcze działkach przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie terenów przyrodniczych. Proponowane zasięgi terenów ZR/ZN są zgodne z zapisami</p>

										studium gminy Kórnik.
2.	01.06.2023	Osoba prywatna	Po zapoznaniu się z projektem planu wyliczyłam, że działka nr 41 (ul. Polna 1) ma maksymalnie 1600m ² przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Moim zamiarem jest wydzielenie dwóch działek budowlanych dla dzieci i po podziale może się okazać, że brakuje którejś z działek kilka metrów aby uzyskać zgodę na budowę (powierzchnia zabudowy musi mieć min. 800m ²) Dlatego dla pewności wnioskuję o przyznanie jeszcze działce nr 41 około 50m ² zabudowy mieszkaniowej aby ten podział mógł dojść do pomyślnego finału.	dz. nr ewid. 41 obręb Borówiec	U, 7MN, 4R/ZN, 4WS, KDD, 3KR	-	X			Obszar przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wynosi 1600 m ² , przedmiotowy obszar został już poszerzony względem pierwszego wyłożenia. Kolejne poszerzenie terenu będzie naruszać ustalenia obowiązującego studium gminy.
3.	27.06.2023	Osoba prywatna	Pomimo zgłaszanych uwag dotyczących działki 49/6 przy ul. Poznańskiej 47 w Borówcu, na którym posadowiony jest pawilon handlowy, posiadający orzeczenie o nielegalnym posadowieniu, wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Poznaniu, podtrzymane przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Poznaniu, a także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu nadal w zapisie planu jest dla tego miejsca wyjątek, stanowiący złamanie zapisu o nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jest to naruszenie obowiązujących w tej materii przepisów stąd wnoszę o sprostowanie do planu i usunięcie tego wyjątku. Dodatkowo dla działki 49/6 w zapisach planu pojawia się informacja, że jest to działka o zabudowie jednorodzinny, co jest niezgodne ze stanem faktycznym. Jest tam budynek mieszkaniowy posiadający 4 oddzielne lokale – wnoszę o sprostowanie do mpzp.	dz. nr ewid. 49/6, 49/9 obręb Borówiec	1MN/U	-	X			Przedmiotowa funkcja terenu zgodna jest z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z treścią poprzednio obowiązującego rozporządzenia – budynek jednorodzinny to budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania.
			1. Niejasny zapis w treści proj. uchwały: §2 pkt 5:	dz. nr ewid. 49/6, 49/9	1MN/U	-	X			1. Uwaga bezzasadna. §8 ust 4 pkt 2 lit d został

			<p>„nieprzekraczalna linia zabudowy- należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków:” wobec zapisu: §8 pkt 4 ust. 2 lit. d: „dopuszczenie: d) na terenie 1MN/U wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy obiektu budowlanego na głębokość nie większą niż 2,0 m;” Zapis jest sprzeczny z podstawową zasadą kształtowania zabudowy w mpzp za pomocą linii zabudowy (obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi). Dopuszczenie możliwości wysunięcia, czyli przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy obiektami budowlanymi jest rażąco niekonsekwencją i wprowadza zaburzenia w istniejącej i planowej zabudowie. Zapis taki wprowadza możliwość nadużywania w przyszłych postępowaniach administracyjnych przy zgłaszaniu i wydawaniu pozwoleń na budowę dowolnych obiektów budowlanych (zgodnie z definicją zawartą w art. 3 Prawa Budowlanego). Ujednoczenie zapisów dot. nieprzekraczalnej linii zabudowy tworzy szansę ukształtowania spójnej zabudowy pierzei ulicy Poznańskiej.</p> <p>2. Niejasny zapis na rysunku planu: Na działce 49/6 planuje się niezrozumiałe zmniejszenie odległości z 8,0m do 5,0m dla</p>	<p>obręb Borówiec</p>						<p>usunięty po I wyłożeniu.</p> <p>2. Procedura planu wywołana została m.in. w oparciu o złożony wniosek o zmianę wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż ulicy Poznańskiej. W trakcie procedury planistycznej projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi.</p> <p>3. W §8 ust 4 pkt 9 wskazano minimalną liczbę miejsc postojowych dla terenów MN/U.</p>
--	--	--	--	---------------------------	--	--	--	--	--	--

			<p>nieprzekraczalnej linii zabudowy. Pierzeja ulicy Poznańskiej wydzielona drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 1KR i 2KR ma ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy na 8,0m. Z niejasnych przesłanek tylko na terenie działki nr 49/6 linia zmienia się na 5,0m. Zmiana z 5,0m na 8,0m nie jest poparta żadną przesłanką przestrzenną. Dodatkowo, wzdłuż ul. Poznańskiej na frontach działek prowadzona jest napowietrzna linia elektroenergetyczna. Na działce nr 49/6 w odległości 5,0m od granicy frontowej zlokalizowany jest słup energetyczny rozprowadzający przyłącza do sąsiednich posesji; Wyznaczenie linii zabudowy w kolizji z istniejącą linią i słupem energetycznym stworzy problemy natury prawnej, technicznej i bezpieczeństwa użytkownika;</p> <p>3.Brak informacji w treści proj. uchwały: W treści §8 pkt 4 dotyczącego kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U zabrakło informacji nt informacji dot. lokalizacji miejsc parkingowych, sposobu zabezpieczenia tych miejsc na działce, w pasie drogowym, itp.</p>							
			<p>POSTULATY:</p> <p>1.pozostawienie terenów zielonych opisanych w proj. jako ZR/ZN w linii obrysu i zapisanej w studium.</p>	<p>dz. nr ewid. 49/9, 46, 45/5, 45/6, 43/3, 8, 9, 10, 11, 12/2, 16/1, 18/3, 41,</p>	<p>tereny ZR/ZN</p>	-	X			<p>Plan został wywołany m.in. w celu dostosowania do aktualnych potrzeb społecznych, których wyrazem były wnioski i uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców miejscowości. Projekt</p>

				38/6, 37, 34/7, 30/2, 36, 22 obręb Borówiec					zakłada kompromisowe rozwiązania przestrzenne, które umożliwiają racjonalny rozwój na niezabudowanych jeszcze działkach przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie terenów przyrodniczych. Proponowane zasięgi terenów ZR/ZN są zgodne z zapisami studium gminy Kórnik.
			2.usunięcie z treści planu zapisu §2 pkt 5 lit. d dopuszczającego przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.	dz. nr ewid. 49/6 obręb Borówiec	1MN/U	-	X		W aktualnym projekcie planu nie ma takiego zapisu.
			3.ujednoczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8,0m od granicy z działką drogową ul. Poznańskiej.	dz. nr ewid. 49/6 obręb Borówiec	1MN/U	-	X		Linia zabudowy w tym fragmencie wynika z wniosków oraz analizy istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Poznańskiej.
			4.uzupełnienie treści planu w §8 o informację dotyczącą lokalizacji miejsc parkingowych.	dz. nr ewid. 49/6 obręb Borówiec	1MN/U	-	X		W §8 znajdują się ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem różnych, przewidzianych na tych terenach funkcji.
4.	27.06.2023	Osoba prywatna	Chciałbym wyrazić sprzeciw zmianą w mpzp na działkach 6R/ZN, 7R/ZN. Ustalenia najnowszego planu likwidują na tych działkach funkcję ochronną dotychczasowego Łącznika Ekologicznego. Aktualny plan zawiera zapis o braku prawa do przekształcenia	dz. nr ewid. 30/6, 30/7, 34/17, 34/16,	6R/ZN, 7R/ZN	-	X		Plan został wywołany m.in. w celu dostosowania do aktualnych potrzeb społecznych, których wyrazem były wnioski i uwagi złożone przez

			<p>tych działek: „6. Na terenach, o których mowa w ust. 1. Pkt 10 ustala się funkcję ochronną bez możliwości dokonywania przekształceń inwestycyjnych terenu z wyłączeniem prac melioracyjnych.” Usunięcie tego zapisu w przyszłości spowoduje możliwość przekształcenia tych działek w budowlane i utratę terenów zielonych dotychczas chronionych. O tego typu zakusach (przygotowanie pod inwestycje) świadczyć też może fakt zmian na działce 8KR (przygotowanie drogi dojazdowej do nowych inwestycji) kosztem ograniczenia w użytkowaniu działek już zasiedlonych.</p>	38/6, 37 obręb Borówiec						<p>właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców miejscowości. Projekt zakłada kompromisowe rozwiązania przestrzenne, które umożliwiają racjonalny rozwój na niezabudowanych jeszcze działkach przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie terenów przyrodniczych. Proponowane zasięgi terenów ZR/ZN są zgodne z zapisami studium gminy Kórnik.</p>
5.	27.06.2023	Osoby prywatne	<p>W przedłożonym projekcie miejscowego planu przewidziana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla naszej działki wynosi około 3.974,8 m², tymczasem powierzchnia całej działki wynosi 9.187 m². Wnosimy o zmianę projektu mpzp w zakresie przeznaczenia całej powierzchni w/w działki na tereny o funkcji mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Jak już podnosiliśmy w piśmie z dnia 28 lutego 2023 roku złożonym w tutejszym Urzędzie, w obowiązującym studium, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z dnia 16.06.1998 r. z późniejszymi zmianami, działka nr 38/6 jest opisana jako łąki/tereny przeznaczone do zainwestowania lecz niewykorzystane, co potwierdza zaświadczenie wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przeznaczeniu</p>	dz. nr ewid. 38/6 obręb Borówiec	5MN, 6R/ZN, KDD	-	X			<p>Zmiana studium nr 21 nie dotyczy przedmiotowego obszaru objętego niniejszym projektem planu. Z powołanego w uwadze zaświadczenia wydanego przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik wynika, że funkcją wiodącą na działce oznaczonej nr ewid. 38/6, obręb Borówiec są łąki. Nie ma zatem możliwości przeznaczenia kolejnych fragmentów wnioskowanej działki pod zabudowę mieszkaniową, gdyż naruszałoby to ustalenia</p>

			<p>nieruchomości w studium z dnia 22 grudnia 2022r. Studium wówczas uchwalone było wielokrotnie zmieniane, w zakresie dotyczącym w/w działki Uchwałą Nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r. (zmiana nr 21). Rysunek studium nałożony na ewidencję gruntów pozwala na odczytanie faktycznego przeznaczenia działki. W załączniku nr 2 do niniejszej uwagi przedstawiamy ponownie rzut studium w odniesieniu do działki nr 38/6, który pozwala jednoznacznie stwierdzić, że bez wątplenia powierzchnia ok. 5.900 m² działki w legendzie jest oznaczona wyłącznie jako teren przeznaczony pod zainwestowanie lecz niewykorzystany. W tym miejscu proszę organ o ponowną szczegółową analizę rysunku studium w odniesieniu do mojej nieruchomości. Pozostałe 3.300 m² działki zgodnie z rysunkiem studium stanowią tereny przeznaczone pod zainwestowanie lecz niewykorzystane, na które nakładają się łąki, co jednak nie powinno skłaniać organu do bezrefleksyjnego przeznaczenia tej części działki na tereny rolnicze lub zieleni naturalnej w planie miejscowym.</p> <p>Studium w treści zmiany nr 21 odnoszącej się do obrębu Borówiec wyznacza także szerokość łączników ekologicznych: „uwzględnić wskazane w niniejszym studium łączniki ekologiczne o szerokości 30 m licząc od wskazanych na rysunku cieków wodnych; w uzasadnionych przypadkach w miejscowym planie można zmniejszyć szerokość łącznika ekologicznego” (s. 140 SUiKZP miasta i gminy Kórnik). Dolna granica działki nr 38/6 znajduje się w odległości ok. 56 m od cieku wodnego, co pozwala na stwierdzenie, że zgodnie z obowiązującym studium nie można ustanowić na działce łącznika ekologicznego. Studium</p>							<p>obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dużej części uwaga dotyczy terenów wyłączonych z opracowania przedmiotowego projektu planu.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>przewiduje zmniejszenie szerokości pasa ochronnego cieków wodnych w postaci łączników ekologicznych, natomiast nie przewiduje poszerzenia pasa w obrębie Borówiec. Warto również wskazać, że sytuowanie łąk w miejscu odległym od cieków wodnych, które łąką zgodnie ze stanem faktycznym nie jest, nie znajduje uzasadnienia. Okoliczność, że nasze grunty nie stanowią łąki potwierdzają załączone do niniejszego pisma zdjęcia. Ponownie podnosimy w tym miejscu fakt wydania przez Burmistrza decyzji o podziale nieruchomości stanowiącej obecnie działki przy ul. Polnej o numerach: 20/7, 20/9, 20/10, 20/13, 20/14, etc. Obręb Borówiec, która znajdowała się bezpośrednio przy cieku wodnym. Dla działki nr 20/13 Starosta wydał pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego o pow. 177 m², nr decyzji: AB.RD-002602/22 z dn. 28.06.2022r.; kwestią czasu jest zabudowa pozostałych, w tym położonych najbliżej cieków wodnych, które zgodnie ze studium powinny być szczególnie chronione. Dodatkowo warto wskazać na działki nr 18/11 i 18/12 obręb Borówiec, położone między ulicami Polną i Warzywną, które są objęte planem miejscowym przeznaczającym w/w działki pod zabudowę mieszkaniową, obecnie już zabudowane. Bezpośrednio przy cieku wodnym znajduje się też działka nr 22, dla której Starosta wydał pozwolenie dot. rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o pow. 159,99 m², nr decyzji: AB.RD-001131/18 z dn. 09.03.2018 r. Taki stan rzeczy przeczy założeniu o konsekwentności organów gminy, które musiały uprzednio wydać decyzje o warunkach zabudowy dla ww. działek lub uchwalić plan miejscowy (dla działek 18/11 i 18/12). Trudno zatem zrozumieć fakt, że nasza działka, której najbliższa</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>odległość od granicy do ciek wodnego wynosi 56 m (wydruki z geoportalu z pomiarami w załączniku) ma zostać przeznaczona jako tereny zieleni naturalnej. Teren ten nie ma żadnych szczególnych walorów ekologicznych i zgodnie ze studium jest terenem przeznaczonym do zainwestowania lecz niewykorzystanym w przeważającej części. Związanie organu ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych wynika bezpośrednio z art. 9 ust. 4 ustawy o pizp.</p> <p>Brak walorów ekologicznych terenu działki 38/6 potwierdza przedkładana już wcześniej opinia dotycząca uwarunkowań ekologicznych działki przygotowana przez biegłego sądowego w zakresie ekologii zwierząt oraz dobrostanu zwierząt, dyrektora Palmiarni Poznańskiej, pracownika naukowego UAM, członka Rady Ogrodników Botanicznych i Arboretów, dr Przemysława Sz wajkowskiego. Wskazana opinia dotyczy braku związku terenu przedmiotowej działki z funkcjami odnoszącymi się do tych jakie spoczywają na łącznikach ekologicznych. Opinia jest w naszej ocenie pomijana przez organy gminy.</p> <p>Jak wskazano powyżej, zgodnie z zaświadczeniem o przeznaczeniu nieruchomości w studium z dnia 22 grudnia 2022r. nasza nieruchomość jest opisana w ww. studium jako łąki//tereny przeznaczone do zainwestowania lecz niewykorzystane. Jak wynika natomiast z wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej, którego kserokopię załączamy, powierzchnię gruntu naszej działki stanowią:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grunty orne V klasy 5.866 m²; - grunty orne VI klasy 854 m²; - łąki trwałe 1388 m²; - nieużytki 1079 m²; 						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>Nasza działka składa się więc w 85% z gruntów ornych V i VI klasy i nieużytków, a łąki trwałe to zaledwie ok. 15% ww. działki. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę treść powołanego wyżej dokumentu, w naszej ocenie, działka powinna być przeznaczona na tereny mieszkaniowe przynajmniej w 85%. Projekt planu nadal przewiduje przeznaczenie działki na tereny mieszkaniowe w stopniu nieuwzględniającym treści przedłożonych przez nas dokumentów oraz stanu faktycznego na naszej nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich. Ponadto podnosimy ponownie, że dla obszaru na którym znajduje się nasza nieruchomość trwają prace nad projektem nowego studium. Zgodnie z powołanym wyżej art. 9 ust. 4 ustawy o pizp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przeznaczenie działki nr 38/6 w nowym mpzp w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej nie będzie również w żadnym stopniu kolidowało z postanowieniami zawartymi w projekcie nowego studium, którym w przypadku jego uchwalenia gmina będzie związana. Wnioskowana przez nas zmiana przeznaczenia gruntów jest zgodna z uwarunkowaniami zawartymi w dokumentach do projektu studium, tj. nasza działka znajduje się w odległości ponad 50 m od rowu melioracyjnego, teren nie jest obszarem łąk naturalnych oraz obniżeniem terenu podchodzącym wodą, zmiana przeznaczenia gruntu nie spowoduje zmniejszenia szerokości łącznika ekologicznego (30m), określonej w projekcie Studium. W załączniku przedkładamy złożone w tutejszym Urzędzie pismo-uwagi do projektu studium z dnia 15 czerwca 2022 r. Nadmieniamy, że niekonsekwencja gminy</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>w określeniu szerokości łącznika ekologicznego jest bardzo krzywdząca dla właścicieli niektórych nieruchomości. W odniesieniu do niektórych działek (np. działki o numerach 20/7, 20/8, 20/9, 20/10) gmina wydała decyzje o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych bezpośrednio przy cieku wodnym, nie tworząc w ogóle łącznika ekologicznego, pomimo wytycznych określonych w studium, podczas gdy w odniesieniu do innych działek (nasza działka) gmina określa szerokość łącznika nawet na 163 do 216 metrów. W odniesieniu do działki numer 38/6 średnia odległość północnej granicy działki w stosunku do cieku wodnego stanowiącego punkt odniesienia do przebiegu łącznika ekologicznego to 185 m. Podczas dwóch dyskusji nad projektem planu pracownicy gminy nie potrafili niestety wyjaśnić przyczyny takiego stanu rzeczy. Określona przez gminę szerokość łącznika ekologicznego nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawnych. Na moje pytanie o rozbieżność w szerokości tego pasa ochronnego od zaledwie kilku metrów do ponad 200 m organizatorzy dyskusji wskazali na decyzje jakie zapadły poza nimi. W trakcie dyskusji nad projektem mpzp nie wyjaśniono również dlaczego właściciele gruntów przy cieku od strony ul. Poznańskiej są poszkodowani względem strony prawej od lasu (teoretycznie bliżej naturalnym obszarom chronionym), wskazano jedynie na decyzje wcześniej podjęte. W odpowiedzi na pytania dotyczące braku strefy ochronnej łącznika na wysokości działek o nr 20/7 i sąsiednich organizatorzy dyskusji wskazali odpowiedzialność poprzednich władarzy gminy. Powyższe potwierdza niekonsekwencje gminy w wytyczaniu szerokości łącznika ekologicznego (wydawanie decyzji o</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>warunkach zabudowy dla działek przylegających do ciek wodnego , działki nr 20/7, 20/10) oraz braku zasadności kształtowania jego szerokości na ok. 185 m na naszej działce.</p> <p>Zgłaszający uwagi wskazują ponownie, że wnioski składane przez sąsiadów wnioskujących utrzymanie dotychczasowego stanu działki nr 38/6 są traktowane w przychylny sposób przez gminę, mimo oczywistego konfliktu interesów z nami. Jeden z sąsiadów (właściciel działki nr 38/5) bezprawnie zajął część naszej działki i nie chce by zmieniła ona swoje przeznaczenie. W naszej ocenie przyznawanie pierwszeństwa stanowisku tej sąsiadki z pokrzywdzeniem naszych praw jest niesprawiedliwe.</p> <p>Wskazujemy również, że planowane poszerzenie ulicy Polnej przylegającej do naszej działki z 6 do 10 i 12 m, wobec pozostawienia ulicy Warzywnej o tej samej szerokości jest równie zastanawiające. Zarówno jedna jak i druga prowadzą do tej samej ilości budynków. Obsługują ten sam potencjał użytkowników , a poszerzenie ulicy Polnej odbywać się musi kosztem nieruchomości prywatnych osób, które Urząd Gminy traktuje inaczej niż większość mieszkańców. Takie działanie jest niesprawiedliwe i stanowi nierówne traktowanie stron. Inni na swoich działkach mogą wiele (wycinka lasu, palenie gałęzi, dzielenie nieruchomości na kilkanaście działek, a nam pozwala się jedynie na zagospodarowanie części powierzchni pomijając istotne dla innych i wiążące dla organów opinie i wniosków. Wnioskujemy o pozostawienie dotychczasowej szerokości ulicy Polnej.</p> <p>Zgłaszający uwagi wskazują, że zaniedbania w zakresie działań planistycznych, ochrony przyrody, wydawanie pozwoleń na budowę w terenie</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>bez wątplenia będącym faktycznie łącznikiem ekologicznym, tolerowanie 2 metrowych betonowych płotów stanowiących przegrody stawiane w przebiegu łącznika ekolog, traktowane jest ze zrozumieniem lub wskazuje się na winę poprzedników pracujących w Urzędzie, odcinając się od skutków ich działań i przenosząc je na innych. Zgłaszający uwagi mają świadomość, iż w bezpośrednim sąsiedztwie realizowane są inwestycje mieszkaniowe na terenach o dużo gorszych właściwościach geograficznych, działkach z wodą powierzchniową zajmującą 60 % powierzchni, lecz z pełnym uzbrojeniem. Działka 38/6 jest położona dużo dalej od obszaru spełniającego faktycznie funkcje łącznika ekologicznego jaki i obszaru żerowania zwierząt, które to ślady nie występują na posesji stanowiącej własność zgłaszających uwagi.</p> <p>Z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia naszego wniosku o przeznaczenie całej działki na tereny o funkcji mieszkaniowej, w zawiązaniu do rysunku wskazanego w projekcie planu miejscowego wnosimy o poszerzenie południowej granicy naszej działki o 5 m przebiegającej prostopadle do ulicy Polnej, tak by klin ten pozwolił na wydzielenie 4000 m², ponieważ w projekcie przyznano nam 3974,8 m², co utrudnia racjonalne zagospodarowanie terenu.</p> <p>Mając na uwadze powyżej, zważając na treść obowiązującego studium, prosimy o przychylenie się do niniejszych uwag i pozytywne ich rozpatrzenie w zakresie zmiany projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 38/6.</p>							
6.	27.06.2023	Osoby prywatne	<p>W związku ze zmianą mpzp mieszkańcy ul. Łąkowej kwestionują jego założenia odnośnie szerokości ul. Łąkowej, gdzie w przedmiotowych planach szerokość</p>	dz. nr ewid. 31, 30/1, 30/3,	8KR, 6MN	-	X			Obecny projekt planu zakłada poszerzenie drogi 8KR, co poprawi w przyszłości

		<p>wynosi 8m. Zwracamy się z prośbą o weryfikację i naniesienie na mapy do celów pozwoleń na budowę prawidłowej szerokości ul. Łąkowej w Borówcu. Rzeczywista szerokość wynosi 4,5 m. Ostatnie wydane pozwolenia na budowę przy tej ulicy uwzględniały, że droga jest o kilka metrów szersza. Ze względów małej szerokości nie wykonano na niej kanalizacji. Przejeżdżające auta blokują drogę, która jest ślepa i nie ma możliwości wyjazdu z posesji. Ponadto nie ma możliwości wymijania się na tej ulicy aut mieszkańców co sprawia duże utrudnienia. Z powodu tych konkretnych, obiektywnych problemów zwracamy się z prośbą o nie wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę przy ul. Łąkowej w Borówcu. Działki jednorodzinne jeszcze nie zabudowane prosimy nie przekształcać na wielorodzinne typu bliźniak szeregowiec. Nadmierne zagęszczenie lokalowe przy tej ulicy spowoduje „katastrofę” komunikacyjną. Większość działek przy ul. Łąkowej są małe wąskie, bądź mają zagospodarowany teren od ponad 20 lat ze starodrzewem, tak więc nie ma możliwości poszerzenia drogi.</p>	<p>30/4, 30/5 obręb Borówiec</p>						<p>komfort życia obecnych mieszkańców terenów 3MN/U i 6MN. Projekt planu nie dopuszcza nowej zabudowy na terenach 6R/ZN, 7R/ZN.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gm. Kórnik, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga się, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie 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 w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno –prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały nr .../2023
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gmina Kórnik, opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXXV/485/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww planu.

Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 20,4 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1, pkt. 9, pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977)

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania

i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

- *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się wśród terenów zainwestowanych i umożliwia kontynuację rozwoju miejscowości poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest to obszar, który jest obsługiwany poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej.

- *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacją autobusową. Przy ulicy Poznańskiej zlokalizowany jest przystanek autobusowy.

- *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania,

uwzględniając ruch pieszy i rowerowy. Ustalenia planu umożliwiają realizację chodników oraz dróg dla rowerów.

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne

z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu powoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę nr XVI/190/2015 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych. Analiza wskazała, iż studium w zakresie terenu objętego niniejszym planem uznaje się za aktualne. Stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad planami miejscowymi z uwzględnieniem ewolucyjnego przestrzennego rozwoju gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Miasta i
Gminy Kórnik
Przemysław Pacholski