

Projekt

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2

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, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2, 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: 1000,

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 lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

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

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

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

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 40% jej długości;

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

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

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

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

10) **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;

11) **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;

12) **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 symbolami:

- 1) **1MNW, 2MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNB, 2MNB** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) **1KR, 2KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **1ZP, 2ZP, 3ZP** - tereny zieleni urządzonej.

§ 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 elektroenergetycznych 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) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

d) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, przy czym dla nadbudowy budynków parterowych nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,

e) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m² na terenach: **1MNW, 2MNW, 1MNB, 2MNB,**

f) lokalizację obiektów małej architektury,

g) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizację urządzeń budowlanych,

i) 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 z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,

d) 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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;

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

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

6) w strefie zieleni, wskazanej na rysunku planu:

a) zachowanie lub nasadzenia zieleni,

b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) 100% powierzchni biologicznie czynnej;

7) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **1MNB**, **2MNB** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;

8) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) wiat,

c) urządzeń budowlanych,

d) kondygnacji podziemnej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 50% działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynków mieszkalnych - nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna,

c) wiat - nie więcej niż 3 m;

8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°, usytuowane kalenicą równoległe do terenu **1KR** na terenie **1MNW**,

b) dachy strome o kącie nachylenia od 40° do 45° na terenie **2MNW**;

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

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

11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

12) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;

13) minimalną liczbę stanowisk postojowych:

a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;

14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

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

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 10) pokrycie dachu w kolorze grafitowym;
- 11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 12) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 13) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - c) boisk i urządzeń sportowych, placów gier i zabaw.

§ 12. 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 wskazuje się:

- 1) położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 2) położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska;
- 3) położenie w zasięgu granic terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesją „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r., ważną do 19 lipca 2028 r.

§ 13. 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:
 - 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 – 10 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m;

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

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

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1KR, 2KR, 1ZP, 2ZP, 3ZP,**

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

c) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych,

d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,

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

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

§ 15. 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,

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

c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 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 3,

e) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) 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.

§ 16. 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.).

§ 17. 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%.

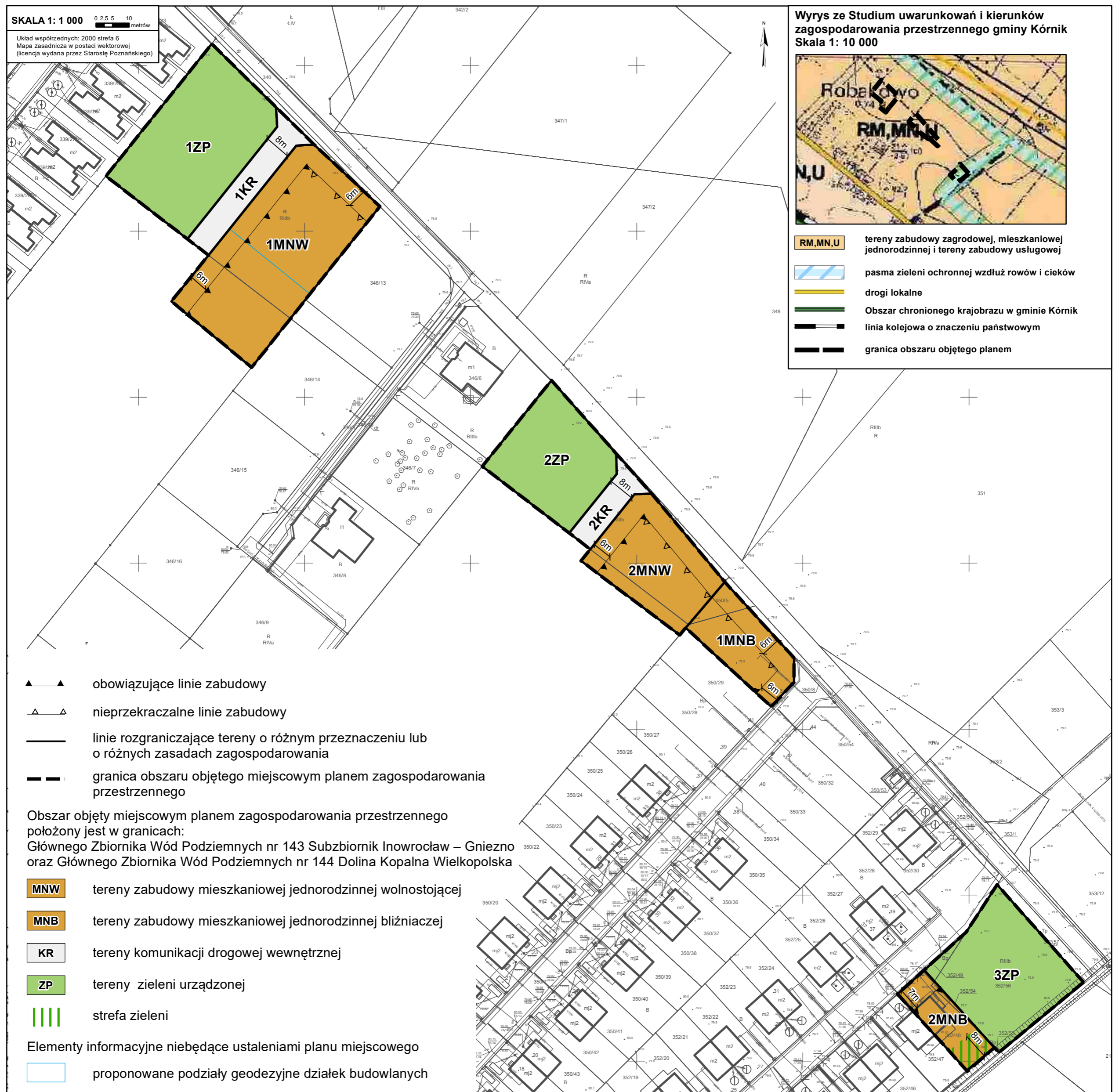
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 19. 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 części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2

Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 2024 roku



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 28 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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**

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 w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 20 listopada 2023 r. do 11 grudnia 2023 r., a uwagi można było składać do dnia 27 grudnia 2023 r.										
	26.12.2023	osoby fizyczne	Wnoszę o wyłączenie z granic planu działek nr ewid. 352/56, 352/49, 352/53 (działki tworzą tzw. łączność gospodarczą) ark. 18, obr. Robakowo. UZASADNIENIE Z uwagi na to, że Właściciele mają plany inwestycyjne wobec ww. działek nr. ewid. 352/56, 352/49, 352/53 (działki tworzą tzw. łączność gospodarczą) ark. 18, obr. Robakowo, które są inne niż planowane przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, konieczne jest złożenie niniejszej uwagi. Właściciele planują na nieruchomości przedsięwzięcie inne niż teren zieleni urządzonej, tj. związane z zabudową mieszkaniową, która istnieje już w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obecnym etapie procedury planistycznej, istnieje możliwość zmiany granic planu miejscowego, stąd też niniejsza uwaga. Dodatkowo zwracam uwagę, że plany inwestycyjne właścicieli są spójne z zabudową istniejącą obecnie na obszarze z	działki 352/56, 352/49, 352/53, obręb Robakowo	teren 3ZP - teren zieleni urządzonej, 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 352/56, 352/49, 352/53, obręb Robakowo oznaczone są symbolem RM, MN, U i opisane jako tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, dodatkowo na ww. działkach znajdują się pasma zieleni ochronnej wzdłuż rowów i cieków. W związku z powyższym, projekt planu miejscowego przeznaczył ww. działki pod zielenią urządzonej, stanowiącą przestrzeń publiczną, co będzie miało pozytywny wpływ na jakość życia przyszłych i obecnych mieszkańców wsi Robakowo. Celem opracowania projektu planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu

		<p>uchwalonym planem miejscowym. Obecnie planowane zagospodarowanie nieruchomości w projekcie zaburza ład przestrzenny, gdyż teren ten z każdej strony otoczony jest zabudową mieszkaniową oraz jest sprzeczne z przeznaczeniem terenu wynikającym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (tekst ujednoczony ze zmianami 1-33). Zgodnie z zapisami w/w Studium przedmiotowa nieruchomość gruntowa mieści się w obszarze, w którym wiodącym przeznaczeniem jest zabudowa mieszana tzn.: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna) oraz zabudowa zagrodowa.</p> <p>Zasadnym w związku z tym, jest wyłączenie działki nr ewid. 352/56, 352/49, 352/53 (działki tworzą tzw. łączność gospodarczą) z granic planu miejscowego. Kierunek przeznaczenia nieruchomości w Studium to zabudowa mieszkaniowa, dlatego też plan miejscowy nie może przeznaczać całej działki Właścicieli pod tereny zieleni urządzonej, która ma pełnić tylko funkcję uzupełniającą, a nie wiodącą jak w projekcie planu miejscowego. Wyłączenie działki z opracowania planu miejscowego umożliwi Właścicielom dalsze procedowanie wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zrealizowanie przedsięwzięcia, które wkomponuje się w obszar sąsiedztwa.</p> <p>Trzeba zaznaczyć, że nie ma przeszkód, aby w trakcie procedury planistycznej zmienić zakres projektowanego planu miejscowego i wyłączyć z niego konkretną nieruchomość, co potwierdza również orzecznictwo sądów administracyjnych. Zgodnie z przepisami UPZP, w</p>							<p>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. Ponadto, największa z działek, działka 352/56 stanowi grunt rolny klasy IIIb, który podlega szczególnej ochronie. Działka ta jest przedmiotem decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażeniu zgody na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. pod teren zieleni urządzonej.</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody możliwe jest wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, wyłączenie działek z projektu planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m. in. wymagania ładu przestrzennego. Wyłączenie nieruchomości Właścicieli z granic opracowywanego planu miejscowego umożliwi realizację takiej inwestycji, która zapewni poszanowanie ładu przestrzennego tego obszaru, a także stworzy harmonijną całość wraz z zastaną na tym terenie zabudową mieszkaniową. Gmina dysponuje władztwem planistycznym w zakresie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, niemniej władztwo to nie jest absolutne i powinno uwzględniać tak interes prywatny, jak i społeczny. Władztwo to ma również na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Umożliwienie Właścicielom w przyszłości zrealizowania na tym obszarze inwestycji o charakterze mieszkaniowym, pozwoli na zagospodarowanie tak nieruchomości, jak i obszarów sąsiednich w sposób spójny i harmonijny.</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 części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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 części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. W obrębie planu miejscowego wyznaczono tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP, które mogą być przedmiotem wykupu przez gminę. Ich łączna powierzchnia to 3673 m².

§ 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 Wieloletni Plan Finansowy 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 Wieloletniego Planu Finansowego 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 28 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2024
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr XLIV/633/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 maja 2022 r. Niniejszy etap 2, stanowi część opracowania o powierzchni około 0,81 ha.

Celem opracowania planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednoczenie i aktualizację zapisów obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej.

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;
 - wyznaczenie terenów zieleni urządzonej;
- 4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:
 - 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;

-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,

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 zieleni urządzonej;

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 Robakowo 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. W pobliżu terenu planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 503, która stanowi dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie na terenie planu dróg wewnętrznych 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 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 terenie opracowania planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zasadność przystąpienia do opracowania planu miejscowego została stwierdzona w 2022 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 terenów zieleni urządzonej. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni ewentualnego wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu 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.).

10 czerwca 2022 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 oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 27 lipca 2022 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 części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik. W odpowiedzi pismami z dnia 11 sierpnia 2022 r. – PPIS oraz z 29 sierpnia 2022 r. – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 8 grudnia 2022 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 16 lutego 2023 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Ze względu na konieczność wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze na fragmencie terenu objętego opracowaniem, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik postanowił podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach, części. 28 września 2023 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie 0,6657 ha gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej - etap 2 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 2 listopada 2023 r. do 11 grudnia 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 4 grudnia 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 27 grudnia 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została złożona jedna uwaga, która została nieuwzględniona 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 części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 2 na podstawie uchwały nr XLIV/633/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 maja 2022 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu 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