

UCHWAŁA NR LXVI/980/2024
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Skrzyńki, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 i 163/3, 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, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Skrzyńki, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 i 163/3, gmina Kórnik po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej nie większej niż 80% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny lub innego punktu odniesienia;

6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;

3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;

4) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem **RNR**;

5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **I**;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

2) przebudowę budynku wykraczającego poza nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) lokalizację obiektów małej architektury;

4) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych;

5) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych;

2) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m².

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

1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MNW**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenie **MNW-U**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
 - 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) geometrię dachów budynków gospodarczo-garażowych: dachy strome lub płaskie;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;

10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:

- a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
- b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **MNW-U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku usługowego albo budynku mieszkalno – usługowego,
- b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
- c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
- d) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej,
- e) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;

2) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno – usługowego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- d) wiat nie większą niż 3 m;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,75;

5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

7) geometrię dachów budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9;

8) geometrię dachów budynków gospodarczo-garażowych: dachy strome lub płaskie;

9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;

10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:

- a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
- b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym,
- c) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznej ogólnodostępnej zieleni urządzonej – parku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 3 m, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego symbolem **RNR** ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **I** ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3 m.

§ 12. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXVI/980/2024
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 marca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SKRZYŃKI, DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 I 163/3, GMINA KÓRNIK

SKALA 1:1000



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MNW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
MNW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
RNR	TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
I	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
KR	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143
- SUBZBIORNIK INOWROCLAW GNIEZNO
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL 2000
Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GKG.GZE.4007.101.2022_P wydana przez Starostę Poznańskiego



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK

skala 1 : 10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania
 - M-zabudowa mieszkaniowa
 - MF-wielofunkcyjna zabudowa wiejska
 - ML-zabudowa letniskowa
 - U-zabudowa usługowa
 - US-usługi sportu i rekreacji
 - chronione grunty rolne klasy II i III
 - grunty rolne klasy IV
 - łącznik ekologiczny bez prawa zabudowy
 - ciąg pieszy lub rowerowy



Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Skrzyńki, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 i 163/3, gmina Kórnik

Rada Miasta i Gminy Kórnik nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Skrzyńki, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 i 163/3, gmina Kórnik, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

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

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:

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

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;

2) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntów, nawierzchnia, oświetlenie) prowadzone będą przez gminę;

3) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/980/2024

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr LXVI/980/2024
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 marca 2024 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Skrzyńki, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 i 163/3, gmina Kórnik

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XLII/612/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Skrzyńki, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 160/10, 161/6, 161/7, 161/8, 162/3 i 163/3, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu dokonania zmian w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Poznańskiej i Woźniaka oraz jeziora Skrzyńki Duże, obręb geodezyjny Skrzyńki i Kórnik, gmina Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr IV/24/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 14.01.2019 r., poz. 669). Z wnioskiem o wprowadzenie zmian w zakresie parametrów zabudowy i funkcji terenów, poprzez dopuszczenie funkcji mieszkaniowo - usługowej, wystąpili właściciele nieruchomości. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 2,6 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik (zmiana nr 27) obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, oznaczone symbolem M – zabudowa mieszkaniowa, grunty rolne oraz łącznik ekologiczny bez prawa zabudowy.

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do 19.07.2028 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez rozszerzenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej oraz zachowanie ciągłości terenów zieleni wzdłuż linii brzegowej Jeziora Skrzyńki Duże,

g) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

i) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez zachowanie ciągłości terenów zieleni wzdłuż linii brzegowej Jeziora Skrzyńki Duże;

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które uwzględniono w projekcie planu w zakresie zgodnym ze studium;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: lokalizację

nowej zabudowy zaprojektowano jako rozszerzenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, z dostępem do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne;

4) zgodność z wynikami Analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr XVI/190/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik oraz planów miejscowych: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

Plan nie określa zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Miasta i
Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski