

**Projekt**

z dnia 14 stycznia 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin w rejonie ulic: Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin w rejonie ulic: Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin w rejonie ulic: Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej, gmina Kórnik”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 2) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;

4) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności.

## **DZIAŁ II.**

### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy szczegółowePrzeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U, 2MN/U** ustala się przeznaczenie na lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy usługowej.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **1KDZ, 2KDZ** - ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;
- 2) **KDL** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 3) **KDD** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 4) **1KDW, 2KDW, 3KDW** - ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 7. Na obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową,

b) stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych, z wyjątkiem podmurówki,

c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,

d) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup> na terenie 1MN/U;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury,

b) budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych,

c) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

d) szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,

e) reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenie U, KDD o maksymalnej powierzchni na której eksponowana jest reklama 6 m<sup>2</sup>, i maksymalnej wysokości 5,0 m,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) dojeżdż i dojazdów.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 8.** 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Ustala się nakaz zagospodarowania zielenią wolnych od utwardzenia terenów.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** 1. Wyznacza się obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) dom, ul. Błażejewska 12;

2) dom, ul. Lipowa 2.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów o których mowa w ust.1 w zakresie lokalizacji, formy bryły oraz wyglądu elewacji i zadaszenia.

#### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 10.** Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

1) utrzymanie w planie istniejącej zabudowy dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie oraz przepisach odrębnych;

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt 3);

3) na terenie 5MN, 6MN, 10MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

4) na terenach 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN lokalizację 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

5) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych;

7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;

8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy:

a) na terenie 1MN, 5MN, 6MN 9MN - płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) na terenie 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN - strome dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

c) na terenie 10MN dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;

9) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;

10) kolorystykę dachów stromych jako ceglasto – czerwone, brązowe lub grafitowe;

11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:

a) na terenie 1MN, 3MN, 5MN, 6MN – 20%,

b) na terenie 2MN, 9MN – 25%,

c) na terenie 8MN – 40%,

- d) na terenie 4MN, 7MN, 10MN – 30%;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenie 2MN – 25%,
  - b) na terenie 8MN, 9MN, 10MN – 35%,
  - c) na terenie 5MN, 6MN – 46%,
  - d) na terenie 1MN, 3MN – 45%,
  - e) na terenie 4MN, 7MN – 40%;
- 13) minimalną intensywność zabudowy – 0,0;
- 14) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 2MN – 0,5,
  - b) na terenie 8MN, 9MN, 10MN – 0,7,
  - c) na terenie 5MN, 6MN – 0,92,
  - d) na terenie 1MN, 3MN – 0,9,
  - e) na terenie 4MN, 7MN – 0,8;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 5MN, 6MN – 250 m<sup>2</sup>;
- 16) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U** ustala się:

- 1) utrzymanie w planie istniejącej zabudowy dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie oraz przepisach odrębnych;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych rozwiązanie dachów jako strome, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) dla budynków gospodarczo- garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

- b) maksymalną powierzchnię - 50 m<sup>2</sup>,
- c) dachy strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
- 7) kolorystykę dachów stromych jako ceglasto – czerwone, brązowe lub grafitowe;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej:
  - a) min. 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinym,
  - b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) utrzymanie w planie istniejącej zabudowy dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie oraz przepisach odrębnych;
- 2) wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 4) rozwiązanie dachów jako płaskie lub strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°;
- 5) dla budynków gospodarczo- garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
  - b) maksymalną powierzchnię - 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 1,1;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną - 600 m<sup>2</sup>;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania - min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 14.** 1. Obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważna do dnia 19.07.2024 r.

2. Obszar planu jest położony na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik i obowiązują w tym zakresie ustalenia określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 8.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

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

1) Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 800 m<sup>2</sup>;

2) Ustala się minimalną szerokość frontu działki, z wyłączeniem działek narożnych i przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – 20,0 m;

3) Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 25° w stosunku do pasa drogowego.

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

## **Rozdział 9.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16.** Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 17.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru od strony ulicy Śremskiej, ulicy Błażejewskiej, ulicy Lipowej i ulicy Kasztelana Jarosta oraz poprzez drogi wewnętrzne.

2. Drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDW – 8,0 m zakończona placem manewrowym,

b) 2KDW, 3KDW – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

**§ 18.** W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 19.** 1. Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

3. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) wody opadowe i roztopowe, w tym z terenów dróg należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w ramach własnego terenu, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.



**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

**§ 22.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;

2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

**§ 23.** Ustalenia w zakresie energii elektrycznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i nowoprojektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną, z dopuszczeniem możliwości przebudowy, nadbudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych;

3) realizacja nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako skablowane podziemne.

**§ 24.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 25.** Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 26.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

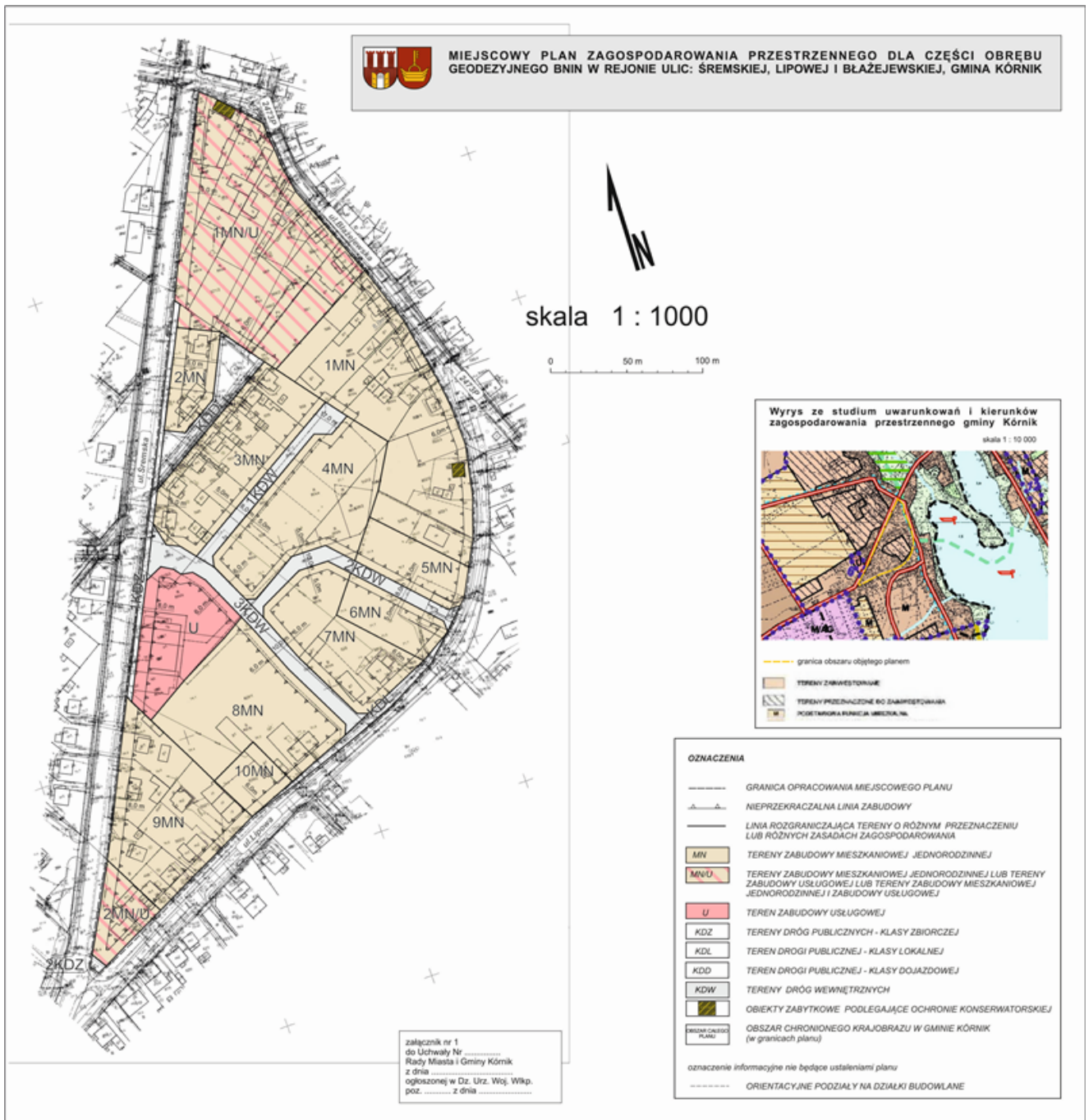
## **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.



Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 niniejszego rozstrzygnięcia.

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

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin w rejonie  
ulic: Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej, gmina 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 uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik załącznik do uchwały Nr ..... z dnia ..... 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>pierwsze wyłożenie: 28 września 2020 r. – 20 października 2020 r., uwagi można było wnosić do dnia 4 listopada 2020 r.</b>										
1.	3.11.2020 i 4.11.2020	Uwaga podpisana przez 37 osób (złożono na 9 kartkach)	Wyrażamy sprzeciw wobec koncepcji budowy nowego marketu na tym terenie i rozszerzeniu funkcji usługowej (w stosunku do zaproponowanej w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ) m.in. działka nr 828.	Obszar całego planu	Wszystkie ustalenia	X	X			Na rysunku planu tylko częściowo poszerzono teren przeznaczony pod zabudowę usługową na działce nr 828.
2.	4.11.2020	Z.G.	Wnoszę uwagę w zakresie przeznaczenia działki nr 828 na cele zabudowy usługowej.	828	1KDW, 4MN	X	X			Działkę nr 828 w części przeznaczono pod zabudowę usługową.
3.	2.11. 2020	R.B. i V.B.	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu m.p.z.p. realizowanego w obrębie nieruchomości, której jestem właścicielem oznaczonego symbolem 4MN, zgłaszam uwagi do planu: - nie dopuszcza się lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, - zapewnić dostęp do drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDW części działek bud. zlokalizowanych od ul. Błażejewskiej, zgodnie z rysunkiem, - zastosować pas zieleni izolacyjnej, min. 6 m od granicy działki, spełniającej		4MN	X	X			- plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej, ze względu na położenie obszaru objętego planem w ścisłym centrum miejscowości, charakteryzującym się wysoką intensywnością zabudowy; zapis ten jest odzwierciedleniem stanu istniejącego, - zapewniono dostęp do nieruchomości poprzez drogę 1KDW, - plan przewiduje teren na sąsiedniej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przez co nie istnieje potrzeba wyznaczania pasa zieleni

			funkcję izolacji akustycznej i widokowej terenu oraz kształtowania krajobrazu, - ograniczyć intensywność usług poprzez niedopuszczenie budowy budynków kondygnacyjnych i wielko powierzchniowych.							izolacyjnej, - plan zakazuje realizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m <sup>2</sup>
4.	2.11.2020	M.K.	Odnosząc się do wyłożonego planu wnosząc o wprowadzenie zmian i wnosząc o przeznaczenie dz. 828 w całości oraz dz. 829/1 w części na tereny zabudowy usługowej (nieuciążliwej).	828, 829/1	4MN, 1KDW, U, 7MN	X	X			Działkę nr 828 i 829/1 w części przeznaczono pod zabudowę usługową.
5.	2.11.2020	S.K.	Wnoszę o przeznaczenie terenu 4MN oraz części terenu 7MN na teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.	828, 829/1	4MN, 7MN	X	X			Działkę nr 828 i 829/1 w części przeznaczono pod zabudowę usługową.
6.	2.11.2020	L.B.	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 828 na tereny zabudowy usługowej.	828	4MN, 1KDW	X	X			Działkę nr 828 w części przeznaczono pod zabudowę usługową.
7.	20.10.2020	T.J.	W nawiązaniu do dyskusji publicznej z dnia 13.10.2020 na temat planu wnoszę uwagi do proponowanych zapisów i przeznaczenia terenu: 1.Wnoszę o zmianę przeznaczenia dz. 828 w całości na tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) wraz z pasem zieleni izolacyjnej od terenów sąsiednich przeznaczonych pod bud. Mieszkaniowe 2.Wnoszę o zmianę parametrów dla zabudowy usługowej: - pow. zab. do 50% - intensywność zab. 1,5 - dopuszczenie realizacji dachów płaskich, jedno, dwu i wielospadowych - zwiększenie wysokości bud. do 9 m, - ustalenie miejsc postojowych – 1 miejsce na 30 m <sup>2</sup> lokalu usługowego 3.wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki 829/1 przyległej do marketu Dino na tereny zabudowy usługowej o par. zab. jak powyżej, 4.wnoszę o zmianę przebiegu drogi 1KDW poprzez przedłużenie jej biegu do dz. 558, w celu umożliwienia obsługi kom. dz. 558 oraz działek przyległych bezpośrednio do projektowanej drogi	828, 829/1	4MN, 1KDW, KDD, U	X	X			1) część działki przeznaczono pod zabudowę usługową 2) uwzględniono w zakresie następujących parametrów zabudowy: - pow. zabudowy, - wysokość bud., - miejsca postojowe 3) częściowo poszerzono teren usługowy 4) uwzględniono 5) nieuwzględniono

			5.wnoszę o zmianę pow. nowo wydzielanych działek na terenie 7MN na powierzchnię 600 m <sup>2</sup>						
8.	20.10 2020	A.M.	<p>Proszę o zmianę przeznaczenia dz. 828 i części dz. 829/1 na cele usługowe. W przypadku zmiany ww. działek na cele usługowe, przy granicy z terenami mieszkaniowymi wnoszę o wyznaczenie pasów zieleni izolacyjnej. Proszę o zmianę parametrów zabudowy dla terenu usługowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pow. zab. do 50%</li> <li>- intensywność zab. 1,5</li> <li>- dopuszczenie realizacji dachów płaskich, jedno, dwu i wielospadowych</li> <li>- zwiększenie wysokości bud. do 9 m,</li> <li>- ustalenie miejsc postojowych – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> lokalu usługowego</li> </ul> <p>Usunąć niespójność w zapisach planu dotyczących §2 pkt 9 i § 8 ust. 3.</p> <p>Dla istniejącej zabudowy jest zapis który dopuszcza jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, dalej jest mowa że utrzymuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie, podczas kiedy nie wszystkie budynki i działki spełniają wskaźniki i parametry dopuszczone w planie. Również dla terenów usługowych, przewidzieć możliwość robót budowlanych i przekroczenia wskaźników w sytuacji, kiedy są już przekroczone.</p>	828, 829/1	4MN, 1KDW, KDD, U	X	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- części działek przeznaczono pod zabudowę usługową,</li> <li>- nie wyznaczono pasa zieleni izolacyjnej – ten fragment działki pozostał z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,</li> <li>- uwzględniono w zakresie następujących parametrów zabudowy:</li> <li>- pow. zabudowy,</li> <li>- wysokość bud.,</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul> <p>- usunięto niespójne zapisy planu odnoszące się do usług nieuciążliwych,</p> <p>- istniejące obiekty mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, bez możliwości przekroczenia wskaźników zabudowy określonych w planie</p>
9.	16.10 2020	T.S.	<p>1) Wnoszę o usunięcie zapisu ustalającego zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>2) Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 4MN na teren przeznaczony pod zabudowę usługową, z jednoczesnym ustanowieniem pasa zieleni izolacyjnej szer. 12 m na granicy z obszarem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>3) Zmienić współczynnik max. pow. zabudowy terenu U z 30% na 40%.</p>	Cały obszar planu	Wszystkie ustalenia	X	X		<p>1) zmieniono zapis na: zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieuwzględniono,</p> <p>3) zwiększono powierzchnię zabudowy dla terenów usługowych,</p> <p>4) przedłużono drogę 1KDW.</p>

			4) wnoszę o wydłużenie drogi 1KDW o ok. 9 m w kierunku północno-wschodnim						
<b>drugie wyłożenie: 15 lutego 2021 r. – 8 marca 2021 r., uwagi można było wnieść do dnia 23 marca 2021 r.</b>									
10.	22.03.2021	R.A i E.A.	Jesteśmy właścicielami nieruchomości przy ul. Kasztelana Jarosta 8. Nasz ogród przylega do działki nr 828, dla której sporządzany jest plan. Sytuowanie zabudowy wielokondygnacyjnej lub obiektów przemysłowo-usługowych w okolicy gdzie występuje tylko zabudowa jednorodzinna będzie naruszeniem dobrostanu mieszkańców (hałas, spaliny, obniżenie wartości nieruchomości). Prosimy, aby w nowym planie zezwolić tylko zabudowę jednorodziną i ograniczyć powstawanie dróg w sąsiedztwie istniejących ogrodów.	Cały obszar planu	Wszystkie ustalenia planu		X		Uwaga bezzasadna, ponieważ w ostatecznej wersji projektu planu została uwzględniona.
11.	22.03.2021	T.S.	Wnoszę o umożliwienie sytuowania miejsc parkingowych dla terenu 1U z bezpośrednim dostępem z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW oraz drogi dojazdowej KDD oraz wnoszę o możliwość sytuowania miejsc parkingowych na terenie 2U (na potrzeby terenu 1U) jak również na terenach dróg przyległych. Ze względu na małą powierzchnię terenu 1U, zapis ustalający konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie własnej posesji w podanej w §13 p. 10 ilości wyklucza możliwość realizacji na tym terenie obiektu o dop. w planie powierzchni usługowej (sprzedaży) do 800 m2 oraz możliwość realizacji obiektu o pow. zab. do 50% pow. działki budowlanej. Ruch spowodowany obsługą miejsc postojowych nie zaburzy funkcjonowania dróg 1KDW, 2KDW i 1KDD.	Dz.: 828, 506, 507, 508/1, 508/2, 535/9, 527, 529/2, 567, 562 obręb Bnin	1U, 2U, 1KDW, 2KDW, 1KDD	X	X		Po II wyłożeniu uwaga była częściowo uwzględniona przez Burmistrza, jednakże w wyniku uwag złożonych podczas III wyłożenia projekt uległ zmianie i teren opisany w uwadze jako 1U, w ostatecznej wersji oznaczony jest symbolem MN - uwaga w całości nieuwzględniona.
12.	22.03.2021	F.M.	Sprzeciwiam się lokalizowaniu zabudowy usługowej 1U, która spowoduje nadmierne natężenie ruchu. Sprzeciwiam się lokalizowaniu drogi 2KDD, która dochodzi do ul. Lipowej. Przepust między ul. Śremską a Lipową spowoduje znaczny wzrost ruchu samochodowego w miejscu, gdzie	Dz. 828, obręb Bnin	1U, 2KDD		X		Po II wyłożeniu uwaga była nie uwzględniona przez Burmistrza. W ostatecznej wersji projektu planu uwaga została uwzględniona w zakresie terenu 1U oraz nieuwzględniona w zakresie wrysowania drogi 2KDD jako zakończonej ślepo.



			znajduje się plac zabaw i boisko. Proponuję, aby w analizowanym obszarze umożliwić zab. mieszk. jednorodzinną oraz żeby 2KDD była ślepą ulicą i wjazd na nią odbywał się wyłącznie od ul. Śremskiej.						
13.	23.03. 2021	J.K.	Lokalizowanie kolejnej zabudowy usługowej na terenie 1U będzie prowadziło do obniżenia jakości życia mieszkańców (natężenie ruchu samochodowego, spaliny, hałasy). Wnoszę o przeznaczenie tego terenu pod zab. mieszk. jednorodzinną (zgłaszający uwagę wymienia także zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu). Sprzeciwiam się lokalizowaniu drogi 2KDD, która dochodzi do ul. Lipowej. Przepust między ul. Śremską a Lipową spowoduje znaczny wzrost ruchu samochodowego w miejscu, gdzie znajduje się plac zabaw i boisko. Ustalenia w projekcie planu dotyczące dachów są zbyt restrykcyjne, wnoszę o poszerzenie wachlarza możliwości kształtowania dachów.	Dz.: 828, 829/1, 526/6, obręb Bnin	1U, 2KDD		X		Po II wyłożeniu uwaga była nie uwzględniona przez Burmistrza. W ostatecznej wersji projektu planu uwaga została uwzględniona w zakresie terenu 1U oraz nieuwzględniona w zakresie wrysowania drogi 2KDD jako zakończonej ślepo i w zakresie kątów nachylenia połąci dachowych.
14.	23.03. 2021	T.J.	1. Wnoszę o wprowadzenie dla terenu 4MN funkcji usługowej i ustalenie takich parametrów, jak dla terenu 1U, ewentualnie jak dla terenu 1MN/U. Ponadto parametry dla terenu 4MN, głównie w zakresie maksymalnej pow. zabudowy, minimalne pow. biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, powinny być mniej rygorystyczne. 2. Wnoszę o ustalenie dla terenu 7MN takich parametrów, jak dla terenu 1MN. 3. Wnoszę o ustalenie dla terenu 8MN - działki 829/1 takich parametrów, jak dla terenu 1MN, a dla terenu 8MN - działki 829/2, jak dla terenu 1MN/U z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy szeregowej. Dla działki zostało wydane pozwolenie na budowę dla zab. mieszk. szeregowej. 4. Wnoszę o skrócenie 1KDW i umożliwienie na końcu sięgacza urzędnia zieleni w sposób umożliwiający dojazd do działki 558. Teren 1MN ma dostęp do drogi	Dz.: 828, 829/1, 829/2, 527, 526/6, 535/9, 535/5, 541/2, 540/2, 538/2, 537/2, obręb Bnin	4MN, 7MN, 8MN, 1KDW	X	X		1. Nieuwzględniono – funkcja usługowa pozostaje tylko na wcześniej ustalonym terenie. 2. Zmieniono parametry zabudowy dotyczące max. pow. zab. i max. intensywności zabudowy 3. Uwzględniono zapisy wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy szeregowej. 4. Nieuwzględniono. Droga 1KDW pozostaje bez zmian.

			publicznej z ul. Błażejewskiej, dlatego nie ma potrzeby zapewnienia dojazdu do tego terenu kosztem innych terenów.						
15.	23.03.2021	A.S.	Sprzeciwiam się lokalizowaniu zabudowy usługowej 1U, która spowoduje nadmierne natężenie ruchu. Sprzeciwiam się lokalizowaniu drogi 2KDD, która dochodzi do ul. Lipowej. Przepust między ul. Śremską a Lipową spowoduje znaczny wzrost ruchu samochodowego w miejscu, gdzie znajduje się plac zabaw i boisko. Proponuję, aby w analizowanym obszarze umożliwić zab. mieszk. jednorodzinną oraz żeby 2KDD była ślepą ulicą i wjazd na nią odbywał się wyłącznie od ul. Śremskiej.	Dz. 828, obręb Bnin	1U, 2KDD		X		Uwaga negatywnie rozstrzygnięta po II wyłożeniu, ostatecznie uwzględniona w zakresie likwidacji terenu U.
16.	23.03.2021	M.M.	Wyrażam zgodę i popieram przeznaczenie działki 828 i części działki 829/1 jako tereny zabudowy usługowej. Teren leżący przy istniejącym markecie Dino w pełni wpisuje się w potrzebę kontynuacji funkcji usługowej w tym rejonie.	Dz.: 828, 829/1 (część), obręb Bnin	1U, 2U		X		Nie przeznaczono całej działki nr 828 na teren zabudowy usługowej.
17.	23.03.2021	A.Z. oraz 22 osoby	Wyrażamy sprzeciw wobec koncepcji budowy nowego marketu i rozszerzeniu funkcji usługowej (w stosunku do zaproponowanej w pierwszym projekcie wyłożonym do publicznego wglądu), m.in. działka nr 828. Budowa marketu spowoduje obniżenie komfortu życia mieszkańców (hałas), obniżenie wartości nieruchomości i pogłębienie problemów komunikacyjnych tej części gminy.	Cały obszar planu	Wszystkie ustalenia planu		X		Uwaga bezzasadna - rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza po II wyłożeniu, ale uwzględniona w ostatecznej wersji projektu planu.
18.	Uwaga złożona na platformie konsultacyjnej w okresie od 15.02.2021 do 23.03.2021	R.B., V.B., M.P., D.P.	Wnosimy o przedłużenie drogi dojazdowej na całą szerokość działki nr 534/3. Planowany jest podział działki na dwie części (każda z istniejącym niezależnym budynkiem mieszkalnym) co będzie w przyszłości wymagało dwóch zjazdów na drogę 1KDW.	Cały obszar planu	1 KDW, 4 MN		X		Dz. nr ew. 534/3 ma dostęp do drogi KDW. Na terenie 4 MN planowana jest funkcja mieszkaniowa.
19.	Uwaga złożona na platformie konsultacyjnej w okresie od 15.02.2021	M.P., R.B., V.B., D.P.	Proszę o zmianę wysokości budynku mieszkalnego planowanego na terenie 4MN, aby nie przekraczał jednej kondygnacji. Wnioskuję również o usunięcie zapisu zezwalającego na budowę wiat i garaży przy granicy działki budowlanej.	Cały obszar planu	4 MN		X		Uwaga nieuwzględniona. Dla terenu 4 MN zaproponowano parametry podobne do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

	do 23.03.2021								
20.	Uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej dnia 25.02.2021 r.	T.J.	Nie wyraża zgody na lokalizację drogi wewnętrznej, aż do końca działki 828. Chce, aby na terenie 4 MN były takie same ustalenia jak na 1 MN.	Dz. 828, obręb Bnin	4 MN		X		Uwaga nieuwzględniona. Droga 1 KDW pozwoli na wydzielenie działek z terenu 4 MN.
21.	Uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej dnia 25.02.2021 r.	T.S.	Wyraża sprzeciw lokalizacji zabudowy usługowej na przedmiotowym terenie.	Cały obszar planu	1 U, KDD, KDW		X		Uwaga bezzasadna - rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza po II wyłożeniu, ale uwzględniona w ostatecznej wersji projektu planu.
22.	Uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej dnia 25.02.2021 r.	J.K.	Wyraża sprzeciw lokalizacji zabudowy usługowej na przedmiotowym terenie.	Cały obszar planu	1 U		X		Uwaga bezzasadna - rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza po II wyłożeniu, ale uwzględniona w ostatecznej wersji projektu planu.
<b>trzecie wyłożenie: 5 lipca 2021 r. – 27 lipca 2021 r., uwagi można było wносить do dnia 11 sierpnia 2021 r.</b>									
23.	11.08.2021	M.M. i A.M.	Dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U wnosimy o zmianę: - maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki, - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki, - intensywności zabudowy od 0,0 do 1,2, - maksymalnej wysokości budynku do 10 m w kalenicy dachu. Ponadto prosimy o zmianę przebiegu drogi oznaczonej symbolem 2KDD. Postulowany przebieg zaznaczony na załączniku graficznym.	828	1U, 2U		X	X	- na terenie U zwiększono pow. zab. do 55% i intensywność zabudowy do 1,1, - pozostałe uwagi zostały odrzucone
24.	11.08.2021	M.M. + 100 podpisów pod pismem	Dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U wnosimy o zmianę: - maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki, - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki, - intensywności zabudowy od 0,0 do	828	1U, 2U		X	X	- na terenie U zwiększono pow. zab. do 55% i intensywność zabudowy do 1,1, - pozostałe uwagi zostały odrzucone

			1,2, - maksymalnej wysokości budynku do 10 m w kalenicy dachu.						
25.	11.08.2021	R.A. i E.A.	Nasz ogród przylega do działki 828. Jesteśmy przeciwni lokalizacji drogi wewnętrznej na bezpośrednio przylegającym do naszej działki terenie. Jesteśmy przeciwni realizacji obiektu przemysłowo – handlowego. Prosimy, aby zezwolić tylko na zabudowę jednorodzinna i ograniczyć powstawanie dróg w sąsiedztwie istniejących ogrodów.	828	1U, 2U	X	X		- zachowano przebieg drogi wewnętrznej -wyznaczono teren 4MN w miejscu terenu 1U
26.	19.07.2021	43 identyczne pisma podpisane w sumie przez 157 osób	Wyrażamy sprzeciw wobec koncepcji budowy nowego marketu na tym terenie i rozszerzaniu funkcji usługowej (w stosunku do zaproponowanej w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu) m. in. działka nr 828. Ponadto sprzeciwiamy się budowie łącznika drogowego pomiędzy ulicą Śremską i Lipową w Bninie.	828	1U, 2U	X	X		- usunięto teren 1U - zachowano drogę łączącą ul. Śremską i Lipową
<b>czwarte wyłożenie: od 2 listopada 2021 r. do 25 listopada 2021 r., uwagi można było wnosić do dnia 10 grudnia 2021 r.</b>									
27.	Uwagi złożone przez stronę <a href="https://konsultacjejst.pl">https://konsultacjejst.pl</a> w okresie od dnia 2.11.2021 do 10.12.2021	R.A.	Dzień dobry. Ponownie prosimy (kolejna już dyskusja publiczna dotycząca tego planu zagospodarowania przestrzennego) o to, żeby dyskusja publiczna odbywała się nie w formie elektronicznej, tylko bezpośredniego spotkania. Powód - wykluczenie cyfrowe. Większość zamieszkujących na terenie bezpośrednio przylegającym do działki 828 osób, to osoby starsze wykluczone cyfrowo. Jednocześnie bardzo jesteśmy zainteresowani, gdyż sprawa dotyczy przyszłości i otoczenia całego dorobku naszego życia.	Cały obszar planu	Wszystkie ustalenia planu		X		Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.
28.	10.12.2021 mail	R.A. i E. A.	Ponownie zwracamy się w sprawie sposobu zagospodarowania działki która dotychczas była spokojnym terenem. Jesteśmy przerażeni jak bardzo ma się zmienić sposób wykorzystania działki. Szczególnie uciążliwe byłoby poprowadzenie drogi wewnętrznej. Dlaczego po poprzednich konsultacjach nie nastąpiły zmiany odnośnie poprowadzenia drogi wewnętrznej oraz wybudowania obiektu	828	1KDW, 3KDW 4MN, U		X		Po 3 wyłożeniu planu do publicznego wglądu usunięto teren 1U z działki nr 828 i wprowadzono w to miejsce teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4MN.

			przemysłowo-handlowego. Dlaczego w dalszym ciągu planowana jest budowa obiektu przemysłowo-handlowego. W związku z powyższym prosimy, aby w nowym planie zagospodarowania przestrzennego zezwolić tylko na zabudowę jednorodzinną i ograniczyć powstawanie dróg w sąsiedztwie istniejących ogrodów.							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

**Rozstrzygnięcie 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.**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane;

4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

**§ 4.** 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 305 ze zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 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) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.



**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
**z dnia .....**

Do rozpoczęcia prac nad „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin w rejonie ulic: Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej, gmina Kórnik” przystąpiono po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Kórnik Uchwały XI/109/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r.

Obszar opracowania planu znajduje się w obrębie geodezyjnym Bnin, pomiędzy ul. Śremską, ul. Lipową i ul. Błażejewską. Zlokalizowany jest ok. 140,0 m od Jeziora Bnińskiego, a jego powierzchnia wynosi ok. 8,15 ha. Obszar ten jest w znacznym stopniu zabudowany, w jego granicach znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i towarzysząca zabudowa usługowa usytuowana głównie wzdłuż dróg. Wolna od zabudowy pozostaje głównie jego centralna część, i w większości teren ten pozostaje nieużytkowany. Opracowanie planu pozwoli na kompleksowe i spójne zagospodarowanie terenu dotychczas niezainwestowanego. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt miejscowego planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu został zaopiniowany i pozytywnie uzgodniony przez właściwe organy i instytucje.

W trakcie prowadzenia procedury planistycznej odbyły się 4 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie parametrów zabudowy, oraz zapisy zawarte w rozdziale 2,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:

- szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6,

- usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:

- wyznaczeniu nowych terenów zabudowy na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, położonych w ścisłej zabudowie Bnina,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w projekcie planu zawarto zapisy nakazujące zachowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską,

5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych, oraz określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych i maksymalnych powierzchni zabudowy,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ich zachowanie,

7) prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zapewniają potrzeby interesu publicznego,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez m.in. zapisy zawarte w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,

11) 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 – poprzez m.in.:

- zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu i jego wyłożeniu do publicznego wglądu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronie internetowej gminy,

- przyjmowaniu wniosków i uwag do projektu planu,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu;

12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,

13) projekt planu zabezpiecza potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na wyznaczenie w planie przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenie te pokrywa się z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Zgodnie z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

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

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Powyższe warunki zostały w planie uwzględnione m.in. poprzez:

- teren jest położony w Bninie i obejmuje tereny w większości już zainwestowane,
- teren planu przylega do istniejącej drogi ul. Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej,
- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi,
- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Stwierdza się 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin w rejonie ulic: Śremskiej, Lipowej i Błażejewskiej, gmina Kórnik” można przyjąć że realizacja ustaleń planu przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od nowych budynków.

Burmistrz Miasta i Gminy  
Kórnik

Przemysław Pacholski