

**Projekt**

z dnia 15 czerwca 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż 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 zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;

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

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 - załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

5) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70%;

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

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

8) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

### **§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

### **§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;

2) zakaz lokalizacji budynków i wiat blaszanych oraz wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 7;

4) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy, przy czym;

a) dopuszcza się wysunięcie, na odległość nie większą niż 1,5 m, przed obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak: okap, gzyms, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne oraz inne detale wystroju architektonicznego,

b) obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla pozostałych budynków i wiat należy ją traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

5) nakaz zastosowania materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal lub szkło;

6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

7) dopuszczenie lokalizacji na terenie U szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy dla budynku gospodarczo-garażowego – 60,0 m<sup>2</sup>.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz lokalizacji na terenie U zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w pasie o szerokości minimum 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakaz lokalizacji na terenach 1MN i 2MN zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w pasie o szerokości minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń wodnych na terenach dróg;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykonywanie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg.

**§ 8. 1.** Dla terenów 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;

3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów, z wyłączeniem terenu wyznaczonego pod pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

6) dopuszczenie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;

9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;

10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;

11) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

12) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług;

a) służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej,

b) związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,

d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów, z wyłączeniem terenu wyznaczonego pod pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

5) dopuszczenie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;

9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°;

10) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:

a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji handlowej,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego o funkcji innej niż handlowa;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>.

3. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

**§ 10.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MN i U:

1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup> dla terenów MN i 1000 m<sup>2</sup> dla terenu U;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

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

3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi;

2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, o szerokości 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW, o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KDW, o szerokości 10,0 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

d) obsługę komunikacyjną terenów:

- 1MN z drogi wewnętrznej 1KDW,

- 2MN z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,

- U wyłącznie z drogi publicznej KD-D,

e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

9) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

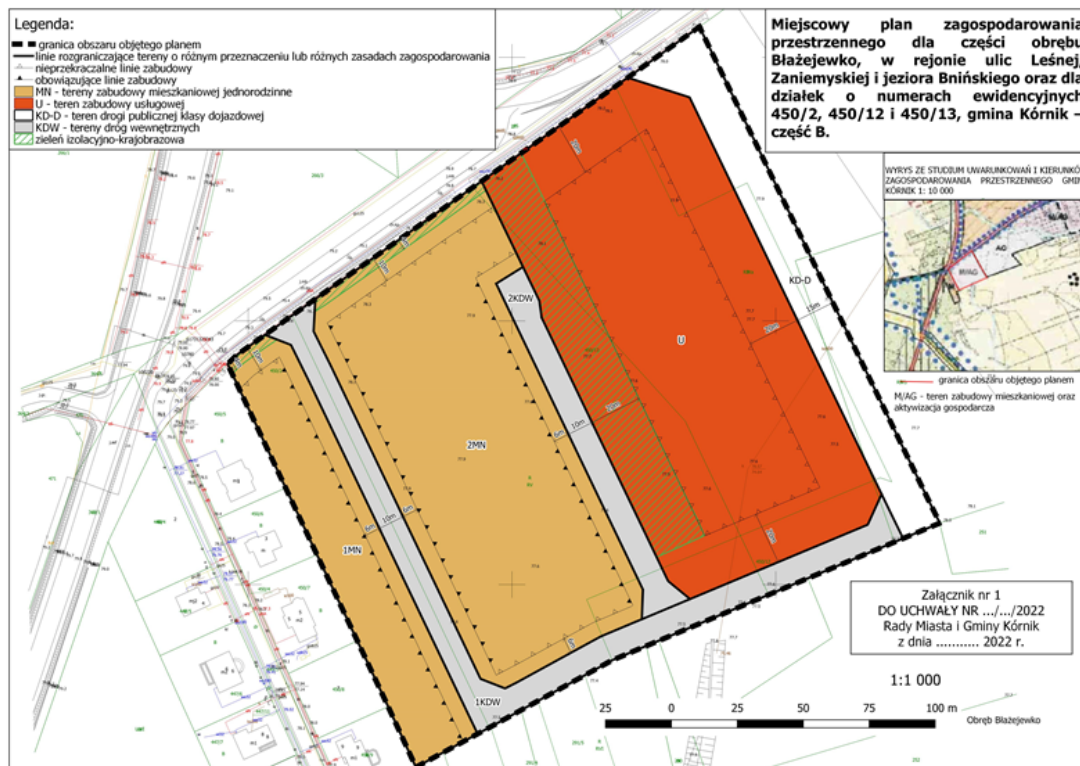
2) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

**§ 16.** 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



Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski



**Rozstrzygnięcia Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 28 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 4 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

**§ 2.** Nie uwzględnia się ww. uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B:

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

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błaziejewko, w rejonie ulic  
Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik –  
część B**

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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	Uwaga złożona na platformie konsultacyjno konsultacyjnej jst.pl, gdzie można było wnieść uwagi w terminie od 21.03.2022 r. do 28.04.2022 r.	osoba prywatna	Prawdziwym problemem to infrastruktura wodno - kanalizacyjna oraz energetyczna w tym miejscu. Jeśli nie powstanie nowy wodociąg, sieć kanalizacyjna i energetyczna, to obecna nie będzie w stanie utrzymać stabilności napięć i ciśnienia wody. Już w chwili obecnej jest to duży problem, a co będzie kiedy powstaną tam nowe domy i usługi. Proszę się nad tym zastanowić, a nie liczyć tylko na ilość dobrobytu spływającego od deweloperów. Teraz ważniejsi są obecni mieszkańcy, a nie Ci co mogliby tu zamieszkać. Proszę zadbać o tych co już są, a wtedy będzie można się zastanowić nad sprowadzeniem kolejnych	Obszar planu			X		X	Uwaga dotyczy odstąpienia od opracowania planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miasta i Gminy Kórnik, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B 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, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;

4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;

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

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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 w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

Uzasadnienie do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część B, opracowany został w oparciu o uchwałę nr XVII/191/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 1 ust. 2 i 3 ww. uchwały, granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu określono na mapach, stanowiących załączniki: nr 1A i nr 1B, a uchwałę dopuszczono wykonać w częściach.

Teren objęty przedmiotowym planem (część B) obejmuje działki o nr ewid. 450/2, 450/12 i 450/13, obręb Błażejewko, o powierzchni ok. 4 ha. Obszar ten położony jest przy ul. Śremskiej oraz ul. Przylesie, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 434.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren ten obejmuje koncesja nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważna do dnia 19 lipca 2024 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r, poz. 503):

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

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

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały - brak ustaleń;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;



- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. Zgodnie z wnioskiem Aquanet S.A. obecnie nie ma możliwości podłączenia do tej sieci wodociągowej nowej zabudowy przy ul. Śremskiej. Analiza hydrauliczna całego południowego systemu wodociągowego gm. Kórnik, który tworzą sieci wodociągowe również w tym rejonie wykazała, że nie ma możliwości podłączenia do tego systemu dodatkowych odbiorców wody. Będzie to możliwe dopiero po wybudowaniu magistrali „kórnickiej”, której realizacja zgodnie z obowiązującym Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych należących do Aquanet S.A. przewidziana jest do roku 2023. W związku z powyższym w planie wprowadzono dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wody. Będzie to rozwiązanie przejściowe do czasu rozbudowy infrastruktury wodociągowej. Ustalając przeznaczenie

terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wzięły pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, w sposób minimalizujący wpływ na wzrost ich transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg, a zaproponowany układ komunikacyjny jest połączony z istniejącą siecią drogową. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszcy i rowerowy. Jednocześnie plan kontynuuje układ komunikacyjny wyznaczony na sąsiednich terenach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 21 lutego 2020 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 16 marca 2020 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania planu opublikowano w dniu 21 lutego 2020 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego

planu w terminie do 16 marca 2020 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 24 lutego 2020 r. nr WB1-PP.6722.2.2020 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonych terminach wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz wnioski od osób zainteresowanych projektem planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 22 października 2021 r. nr WB1-PP.6722.2.2020 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 28 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 4 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu planu, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy  
Kórnik  
Przemysław Pacholski