

Projekt

z dnia 17 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 30 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;

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

8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

9) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami lub wiatami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN - 10MN**;

2) teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US**;

3) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;

4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT - 2IT**;

5) teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

6) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 3KDD**;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW - 11KDW**.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,

b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m,

c) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,

c) lokalizacji ogrodzeń z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,

d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,

e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **ZL, KDL, KDD i KDW**,

f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,

g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wymiany na nowe napowietrznych sieci elektroenergetycznych,

h) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,

i) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

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

1) ustala się:

a) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu określonych przepisami odrębnymi uciążliwości drogi ekspresowej S11, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 55-29/89, 55-29/90, 55-29/91, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN - 10MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
- e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,5 m,

h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z wyjątkiem przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ściany zewnętrzne nowych budynków mieszkalnych sytuowane od strony linii zabudowy należy sytuować nie dalej niż 4,0 m od tych linii, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku kolizji z oznaczonymi na rysunku planu gazociągami lub napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia,

j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez teren **1IT** dla terenu **2MN**,

k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,

l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:

- 1000 m² na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **10MN**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- 1200 m² na terenie **9MN**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- ustalenia zawarte w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

c) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);

3) zakazuje się:

a) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów,

b) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni urządzonej,
- b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- d) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) dostęp do terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
- c) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z odpowiednimi decyzjami administracyjnymi określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną i wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT - 2IT**:

1) ustala się:

- a) na terenie **1IT** lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) na terenie **2IT** lokalizację przepompowni ścieków,
- c) obsługę komunikacyjną z drogi **KDL**.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;

3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Kórnik - Środa”, ważnej do dnia 19.07.2024 r.

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

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8 pkt 1 lit. I), kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15,0 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;

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

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **ZP/US, ZL, IT, KDL, KDD, KDW**;

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

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

4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 155 m n.p.m.

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

1) ustala się:

a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),

g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i pkt 3 lit. b),

i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,

b) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) lokalizację stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, z wyłączeniem terenu **ZL**;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,

b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

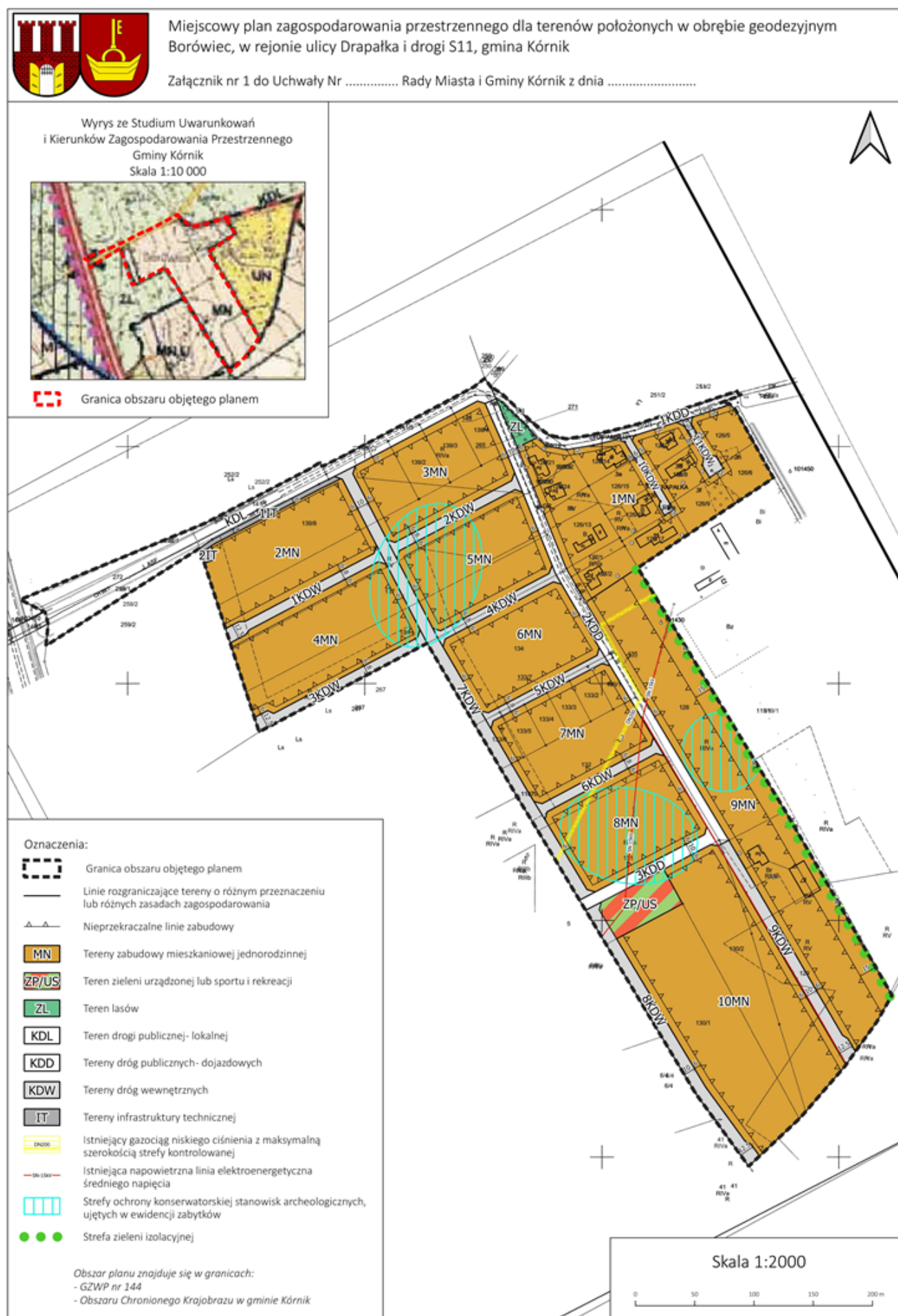
2) ustalenia § 4 pkt 2 lit. a) i lit. b), § 4 pkt 3 lit. a) - lit. e), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski



Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

**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 2022 r. poz. 503) 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 terenów położonych w obrębie geodezyjnym
Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik**

L p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizac yjnej i adres zgłaszając ego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomo ści, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomo ści, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięci e Rady Miasta i Gminy zał. do uchwały nr z dnia 30.03.2022		Uwagi
						uwaga uwzglę dniona	uwaga nieuwz ględnio na	uwaga uwzgl ędnio na	uwaga nieuw zględn iona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
pierwsze wyłożenie: 4 października 2021 r. – 26 października 2021 r., uwagi można było wnosić do dnia 10 listopada 2021 r.										
1	08.11.21	K. G.	Jestem właścicielem gruntu nr 130/1 położonego w miejscowości Borówiec, jako właściciel mam parę uwag i sugestii co do tego planu dotyczącego mojego gruntu. Na wstępie chciałbym wspomnieć iż nie planuję sprzedawać tego gruntu więc droga wrysowana 8KDW w mój grunt jest zbędna, moja propozycja jest żeby kończyła się przy moim gruncie i nie myślę o dzieleniu na działki budowlane.	dz. 130/1 obr. Borówiec	10MN - tereny zabudowy mieszkaniowej; 8KDW - teren drogi wewnętrznej		X			Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik - działka nr geod. 130/1 zlokalizowana jest w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem dopuszczenie na przedmiotowym terenie funkcji rolniczych naruszałoby ww. ustalenia Studium i powodowało

			Cały czas z Żoną, prowadzimy gospodarstwo rolne i czerpiemy z naszych gruntów korzyści materialne produkując ziemniaki , kukurydze , rzepak ciesząc się owocami naszej pracy. Bardzo mnie to nie pokoi ze w tak bliskiej okolicy powstaje tyle działek i coraz więcej utrudnień w naszej codziennej pracy na gruntach. Jestem zobowiązany z ARiMR w Poznaniu programami rozwojowymi gospodarstwa i nie mogę pomniejszyć gospodarstwa przez najbliższe lata, jeśli to nastąpi grozi to odpowiednimi sankcjami ustalonymi przez ARiMR. Kluczowym pytaniem jest dlaczego całą szerokość drogi 8KDW wrysowano w mój grunt skoro wcale nie wnioskowałem o nic takiego, są na pewno inne rozwiązania i proszę takie przyjąć, a patrząc realnie z drogi 8KDW mógłby korzystać sąsiad przyległego gruntu nie oddając ani metra swojego terenu więc dlaczego ja mam być tym poszkodowanym? Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag i sugestii które przedstawiłem.						naruszenie zasad sporządzania planu, a co za tym idzie - stwierdzenie nieważności planu miejscowego przez organy nadzoru i kontroli. Jednocześnie, planowana droga „8KDW” stanowi drogę wewnętrzną, co nie skutkuje przejęciem przeznaczonego pod nią terenu przez Gminę. Zatem właściciel działki nr geod. 130/1, na której części wyznaczono drogę „8KDW”, nadal będzie mógł bez przeszkód wykonywać swoje prawo własności na omawianym terenie. Nadto, zgodnie z przepisami art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) - <u>tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem</u>. W związku z powyższymi okolicznościami podkreślić należy, że ewentualna możliwość faktycznego wykorzystania terenu „8KDW” jako drogi uzależniona będzie <u>wyłącznie</u> od wyrażenia takiej woli przez właściciela działki nr geod.130/1, na której jest ona zaplanowana. Wyjaśnić ponadto trzeba, iż planowana droga KDW jest drogą wewnętrzną, a więc nie posiadającą statusu drogi publicznej, a co za tym idzie - nie stanowiącą drogi ogólnodostępnej. W tej sytuacji
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

									ustalenia projektu planu w tym zakresie nie normują tego jakie podmioty, czy też osoby mogą posiadać dostęp do takiej drogi, a co za tym idzie - fizycznie z niej korzystać, bowiem kwestie te pozostają poza ustawowo określonymi regulacjami, jakie może zawierać plan miejscowy. Jak wyżej wspomniano - teren „8KDW” nie został wskazany w planie jako teren publiczny / ogólnodostępny, stąd zasady jego dostępności określają wyłącznie przepisy odrębne. Co do zasady - korzystać z danej nieruchomości, w tym stanowiącej drogę wewnętrzną, można natomiast wyłącznie w przypadku posiadania tytułu prawnego do niej, bądź inne prawo rzeczowe, takie jak np. służebność przejścia czy przejazdu. <u>Nie jest zatem prawnie możliwe, aby przedmiotowa droga służyła do obsługi komunikacyjnej innych działek, bez uzyskania uprzedniej zgody właścicieli tej drogi.</u>
2	09.11.21	K. B. oraz Ł. B, L. B.	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik wnoszę o dokonanie zmian w projekcie w zakresie mojej działki nr 129 oraz działki sąsiedniej nr. 130/2 przez poprowadzenie drogi	dz. 129, 130/2, obr. Borówiec	10MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,		X		Ustalony w projekcie planu przebieg drogi wewnętrznej „9KDW” uwzględnia w sposób optymalny możliwości obsługi komunikacyjnej tej części obszaru objętego planem, mając na względzie fakt, że zgodnie z jego ustaleniami zakłada się możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchniach nie mniejszych niż 1000 m ² lub 1200 m ² oraz przy uwzględnieniu właściwego połączenia z układem zewnętrznym (w tym w kontekście prowadzonych

			9KDW lekko po skosie w porównaniu z zaproponowanym rozwiązaniem a dokładnie wzdłuż granicy mojej działki i działki sąsiedniej (jak na załączonym rysunku) <i>[grafika zawarta w treści uwagi]</i>. Poprowadzenie drogi wzdłuż granicy mojej działki spowoduje możliwość zagospodarowania całego terenu działki a tym samym nie pozbawi dostępu do drogi sąsiada (działka nr. 130/2). Pozostawienie drogi zgodnie z zaproponowanym w projekcie rozwiązaniem nie jest najlepszym według mnie rozwiązaniem. Droga wewnętrzna będzie najprawdopodobniej przedłużona i stanie się drogą lokalną, odetnie też pas mojej działki i spowoduje, że ta odcięta część stanie się bezużyteczna. Nie będzie możliwości jakiegokolwiek użytkowania oraz spowoduje to utratę wartości całej działki. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.		hodowlanych i ogrodnich; 9KDW - teren drogi wewnętrznej					prac planistycznych na terenach sąsiadujących z obszarem przedmiotowego planu).
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3	Uwagi złożone przez stronę https://konsultacjejst.pl w okresie od dnia 4.10.2021 do 10.11.2021	A. K.	§ 8 ust. 1 punkt g dla budynków gospodarczych garaży i wiat 6,5 m wysokości w kalenicy oraz w myśl znowelizowanej ustawy Prawo budowlane z października 2021 r.	dz. 130/2 obr. Borówiec	10MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X			Ustalone w projekcie planu wysokości w sposób wystarczający zapewniają możliwość realizacji w pełni funkcjonalnych budynków gospodarczych.
			§ 8 ust. 1 punkt l powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż 500 m ² na terenie 10MN.				X			Mając na względzie peryferyjne położenie obszaru planu – nieuzasadnionym jest tak znaczne dogęszczanie zabudowy poprzez zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek jedynie do 500 m ² .
			§ 8 ust. 1 punkt g dla budynków gospodarczych garaży i wiat 6,5 m				X			Ustalone w projekcie planu wysokości w sposób wystarczający zapewniają możliwość realizacji w pełni funkcjonalnych budynków gospodarczych.
drugie wyłożenie: 3 stycznia 2022 r. – 25 stycznia 2022 r., uwagi można było wносить do 10 lutego 2022 r.										
4	5.01.2022	P. M.	Proponuję, aby staraniem Rady spowodować włączenie proponowanych zadań drogowych do ujęcia przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Proponuję budowę węzła komunikacyjnego nad trasą Katowicką S11 w kierunku Skrzynki – Borówiec na dz. 252/1, 253/1, 259/1, 257/1, 257/2, 258. Wykonanie ronda dla ruchu okrężnego po obu stronach trasy S11.	dz. nr geod. 252/1, 253/1, 259/1, 257/1, 257/2, 258, obr. Borówiec			X			W odniesieniu do działek nr geod. 253/1, 257/1, 257/2 i 258 – znajdują się one poza obszarem opracowania projektu planu. Droga oznaczona w projekcie planu symbolem „KDL”, w części dotyczącej m. in. działek nr geod. 252/1 i 259/1 zarządzana jest przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Projekt planu w obecnym kształcie przekazany został do uzgodnienia m. in. z ww. instytucją. GDDKiA w wyznaczonym terminie nie wносиła uwag w

										zakresie zmiany istniejących już rozwiązań komunikacyjnych dotyczących tej drogi, które byłyby odmienne od zaproponowanych w projekcie planu.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik, 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 2022 r. poz. 503) 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 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, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kórnik 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 oraz zapisy uchwał budżetowych.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej i uchwał budżetowych.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 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

Uzasadnienie do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 30 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik.

Uchwałą nr XIX/229/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Borówiec, w rejonie ulicy Drapałka i drogi S11, gmina Kórnik.

Na większości obszaru objętego ww. uchwałą nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowił niewielki fragmentu w północno - wschodniej części, o powierzchni ok. 2 ha, gdzie zgodnie z uchwałą nr IX/88/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej dla działek nr 126/2, 126/3 i 126/4, położonych w Borówcu, ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz - w niewielkiej części - zabudowę zagrodową.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. W ślad za tym konieczne jest także zapewnienie właściwej i powiązanej z układem zewnętrznym obsługi komunikacyjnej, umożliwiającej racjonalne wydzielanie nowych działek budowlanych.

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. uchwały z dnia 26 lutego 2020 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

-ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

-zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły trzy uwagi, z których jedna została przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik uwzględniona w całości, a dwie w części uwzględniona i w części nieuwzględniona;

-ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwala na uznanie, że uwzględnione

zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W zakresie ochrony środowiska, w odniesieniu do wód gruntowych, zakazano realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, m. in. ze względu na fakt, że obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 144. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w obszarze planu stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Plany rozwojowe w zakresie infrastruktury technicznej zakładają uzbrojenie istniejących dróg w sieć wodociągową, stąd spełniony będzie wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Analizie dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku Nr XVI/190/2015 z dnia 29.12.2015 r.)

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy
Kórnik
Przemysław Pacholski