

Projekt

z dnia 17 czerwca 2022 r.
Zatwierdzony przez

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu
zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej
i Bnińskiej, gmina Kórnik**

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. 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 części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik 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) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokali użytkowych o powierzchni całkowitej powyżej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dominancie – należy przez to rozumieć przestrzenny, wysokościowy akcent będący wieżą lub dzwonnica kościelną, stanowiący część budynku kościoła lub odrębny obiekt budowlany;

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

5) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku;

7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 70% długości elewacji;

8) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;

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

10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, parafialnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

11) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 stanowisk postojowych przedzielone jest zielenią wysoką.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 11MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U - 7MN/U;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;

4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US - 3US;

5) teren zieleni, oznaczony symbolem Z;

6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;

7) teren parkingu w zieleni, oznaczony symbolami KP/Z;

8) teren parkingu, oznaczony symbolem KP;

9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1IT – 6IT;

10) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D i 2KD-D;

11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 6KDW;

12) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KDWx.

§ 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. 10 i 11;

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 zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

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

7) dopuszczenie remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

8) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki;

9) na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki;

10) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN/U, 1U i 2U szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 1,0 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;

11) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;

12) dopuszczenie lokalizacji na terenach KP, KP/Z, 1U i US, tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m²;

13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla budynku gospodarczo-garażowego – 60,0 m².

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

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

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;

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

4) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji żłobka lub przedszkola jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zachowania na terenach U, w przypadku lokalizacji usług związanych z opieką społeczną, stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów domów opieki i terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz zachowania na terenach US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 57-29/4, w granicach którego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach dróg.

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

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz budynków gospodarczo-garażowych na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN;

3) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz budynków gospodarczo-garażowych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN;

4) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;

5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;

6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;

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

12) 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;

13) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;

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

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

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m² dla zabudowy wolno stojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej.

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

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych;

3) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz dodatkowo jednego budynku gospodarczo-garażowego;

4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;

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

11) 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;

12) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

13) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 6,0 m;

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

15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

3. Dla terenu 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;

2) lokalizację budynku lub budynków mieszczących funkcje:

a) kultu religijnego – kościoła,

b) oświaty,

c) kultury,

d) opieki społecznej,

e) zamieszkania zbiorowego, związanych z budynkami kultu religijnego, oświaty i opieki społecznej;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dominanty o wysokości do 25,0 m do najwyższego jej punktu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i parkingów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,45, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 12) dla budynku kościoła dowolna forma dachu;
- 13) dla budynków usługowych, zamieszkania zbiorowego i budynków gospodarczo-garażowych 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;
- 14) wysokość budynku kościoła nie więcej niż 20,0 m;
- 15) wysokość budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego nie więcej niż 10,0 m;
- 16) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 17) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 15 miejsc na 100 miejsc w obiekcie kultu religijnego oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych dla obiektów oświaty, kultury i opieki społecznej;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i parkingów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów 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 – 35% powierzchni działki;

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

10) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci poniżej 12°;

11) wysokość budynków nie więcej niż 7,0 m;

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

a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji handlowej,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego o funkcji innej niż handlowa;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

5. Dla terenu 1US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa sportu i rekreacji;

2) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji;

3) dopuszczanie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;

4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;

9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;

10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki, przy czym w przypadku lokalizacji boisk ze sztuczną nawierzchnią dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej do 40%;

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

12) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci poniżej 12°;

13) wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m;

14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) zakaz zabudowy z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 6;
- 3) dopuszczanie lokalizacji placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 400 m².

7. Dla terenu 3US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) zakaz zabudowy z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 6;
- 3) dopuszczanie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki, przy czym w przypadku lokalizacji boisk ze sztuczną nawierzchnią dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej do 40%;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

8. Dla terenu Z ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 5;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień lub łąk, z uwzględnieniem § 11 pkt. 1 i 2;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci gazowej w/c DN500;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu.

9. Dla terenu ZI ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 4 - 6;
- 2) nakaz wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień o zwartej strukturze, kształtowanych w formie pasów, z uwzględnieniem § 11 pkt. 2;
- 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji barier akustycznych w tym ekranów akustycznych;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu.

10. Dla terenu KP/Z ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 2 - 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingu w zieleni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu.

11. Dla terenu KP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki;
- 10) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 20°;
- 11) wysokość budynków nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna.

12. Dla terenów IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 5% powierzchni działki;
- 5) dachy dowolne;
- 6) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 4,0 m.

13. 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m, przy czym dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 800 m², przy czym dla zabudowy bliźniaczej 600 m² z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) na terenie 1US minimalna powierzchnia działki 400 m²;
- 4) 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 oraz terenów KP i KP/Z.

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

- 1) nakaz zachowania dla sieci gazowej w/c DN500 relacji Śrem-Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości po 38,0 m od osi linii w obie strony, wraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z faktu położenia terenów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od zabudowy nowymi budynkami i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;

3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

4) nakaz zachowania odpowiednich odległości od granicy lasu, 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 1KD-D, o szerokości 10,0 m, zakończony placem do zawracania,

b) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 2KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, jako teren pod poszerzenie istniejącej drogi,

c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 4KDW i 6KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu, zakończone placami do zawracania,

d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 2KDW, 3KDW i 5KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

e) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KDWx, o szerokości 3,0 m,

f) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych KD-D, z dróg wewnętrznych KDW oraz drogi powiatowej nr 2471P, będącej poza obszarem opracowania planu,

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

2) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;

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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 100kW 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 10%.

§ 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
części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie
ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik**

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 części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwsze wyłożenie miało miejsce od 15 listopada 2021 r. do dnia 7 grudnia 2021 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 23 grudnia 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 23 listopada 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 18 pism z uwagami, w tym 17 o identycznej treści.

Drugie wyłożenie projektu planu miejscowego miało miejsce od 4 kwietnia 2022 r. do dnia 26 kwietnia 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 12 maja 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 11 kwietnia 2022 r. Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

§ 2. Nie uwzględnia się nw. uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik:

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie
geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie 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.	23.12.2021 r. (1 pismo), 28.12.2021 r. (16 pism), Identyczne pismo zostało złożone przez 17 osób	osoby fizyczne	Przeznaczenie terenów, które w projekcie planu wskazane zostały jako tereny dróg wewnętrznych i parkingów jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni.	dz. nr 509			X		X	Tereny przeznaczone zostały pod funkcje zabudowy mieszkaniowej, nie wprowadzono funkcji związanej z zielenią uznając, iż zieleń stanowić będzie element powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.
			Zaplanowanie na działce o nr ewid. 509 potrzeb okolicznych mieszkańców w zakresie małej architektury lub obiektów małej architektury.	dz. nr 509			X		X	Zaplanowana na działce 509 m.in. droga wewnętrzna nie uniemożliwia realizacji małej architektury. W innych miejscach objętych planem założono funkcje związane z usługami sportu i

										rekreacji.
			Budowy ekranów akustycznych od strony drogi wojewódzkiej.	Obszar planu			X		X	Ustalona funkcja zieleni izolacyjnej pozwala na wprowadzenie zieleni izolacyjnej jak również dopuszcza ekrany akustyczne. Obowiązkiem zarządcy drogi jest przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	20.12.2021 r.	osoba fizyczna	Zmianę przeznaczenia działki z planowanej zabudowy sportu i rekreacji na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U.	dz. nr 218/1			X		X	Zgodnie z projektem planu działkę o nr ewid. 218/1 przewidziano pod funkcje związane z usługami sportu i rekreacji.
			Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, jak dla terenów MN/U w tym projekcie planu opisane w § 8.2. 1-16.	dz. nr 218/1			X		X	Zgodnie z projektem planu działkę o nr ewid. 218/1 przewidziano pod funkcje związane z usługami sportu i rekreacji.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik, 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 części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik, opracowany został w oparciu o uchwałę nr XLVII/632/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

Teren przedmiotowego planu położony jest w obrębie Czmoń, pomiędzy drogą powiatową 2471P - ul. Świerkowa, ul. Lipową oraz drogą wojewódzką nr 434 - ul. Bnińska. Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 15,5 ha.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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;

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 z 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029). 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. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął 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 publicznych, 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 położone poza granicami opracowania planu. Projektowane drogi wewnętrzne uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących dróg wewnętrznych oraz wprowadza nowe drogi wewnętrzne.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, przez teren objęty planem, w miejscu gdzie zabudowa została już zrealizowana, przewidziano przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. Zgodnie z wnioskiem operatora sieci elektroenergetycznej do 2022 r. nie ma planów budowy przedmiotowej sieci. Brak jest również informacji o dokładnym planowanym jej przebiegu. W związku z powyższym na terenach obecnie niezabudowanych przewidziano rezerwę terenu, ograniczoną liniami zabudowy, umożliwiając w przyszłości wyznaczenie dokładnego przebiegu przedmiotowej sieci elektroenergetycznej.

Przedmiotowy teren obejmuje koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Śrem - Jarocin”, ważna do dnia 8 maja 2047 r.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę nr XVI/190/2015 w sprawie 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 miejscowości Czmoń. 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 22 czerwca 2018 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 16 lipca 2018 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania planu opublikowano w dniu 20 czerwca 2018 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 16 lipca 2018 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 25 czerwca 2018 r. nr WB1-PP.6722.7.2018 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 ustalonym terminie wpłynęło 14 wniosków wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu 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 21 stycznia 2021 r. nr WB1-PP.6722.7.2018 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Decyzją nr DN.tr.602.148.2021 z dnia 15 października 2021 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 1,674 ha gruntów rolnych klasy III położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębie Czmoń, w granicach działek o nr ewid. 217/14, 217/15, 217/8, 217/7, 217/9, 217/10, 217/11.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2021 r. do 7 grudnia 2021 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 23 grudnia 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 23 listopada 2021 r. Do wyłożonego projektu planu zostały złożone uwagi, które częściowo Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik rozpatrzył pozytywnie. Charakter i rozmiar dokonanych zmian wymagał ponownego uzgodnienia z zarządcą drogi wojewódzkiej. Zmiana projektu wymagała również ponowienia procedury w zakresie ponownego wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2022 r. do dnia 26 kwietnia 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 12 maja 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 11 kwietnia 2022 r.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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