

Projekt

z dnia 11 sierpnia 2021 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P, naprzeciwko osiedla nadwarciańskiego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, gmina Kórnik

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P, naprzeciwko osiedla Nadwarciańskiego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik zatwierdzonego Uchwałą Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P, naprzeciwko osiedla nadwarciańskiego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, gmina Kórnik”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

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

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

2) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;

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

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

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

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie min. 60% długości frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków oraz wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych lokalizowanych w głębi działki;

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** ustala się przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się przeznaczenie na lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowy usługowej;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KDD** - ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej;
- 2) **KDW** - ustala się przeznaczenie na teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze planu:

- 1) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam na budynkach mieszkalnych,
 - b) stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyjątkiem podmurówki,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów na elewacji budynku o powierzchni łącznej do 2 m²,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów i dojść.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Ustala się zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów.

§ 9. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m²,
 - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;

- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 25%;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m²,
- 15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację 1 budynku mieszkalnego, lub 1 budynku usługowego, albo 1 budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację maksymalnie 1 budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno – usługowych:
 - a) wysokość do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalną wysokość 9,0 m w najwyższym punkcie dachu,
 - c) rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) dla budynków gospodarczo- garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
 - b) maksymalną powierzchnię - 50 m²,
 - c) dachy strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 900 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek narożnych – 20,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

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

§ 16. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę powiatową nr 2472P, drogę publiczną dojazdową KDD, drogę wewnętrzną KDW oraz projektowaną drogę wewnętrzną znajdującą się poza obszarem opracowania planu.

2. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KDD ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

3. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) dopuszczalna lokalizacja – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) wody opadowe i roztopowe, w tym z terenów dróg należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

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

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

§ 23. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i nowoprojektowanej sieci elektroenergetycznej.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

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

§ 26. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIU OD DROGI POWIATOWEJ NR 2472P, NAPRZECIWKO OSIEDLA NADWARCIANSKIEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZMONIEC, GMINA KÓRNIK



skala 1 : 1000



załącznik nr 1
 do Uchwały Nr
 Rada Miasta i Gminy Kórnik
 z dnia
 ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
 poz. z dnia

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik

skala 1 : 10 000



--- granica obszaru objętego planem
 M TEREN O PODSTAWOWEJ FUNKCJI - ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- oznaczenie informacyjne nie będące ustaleniami planu
- ORIENTACYJNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE

Przewodniczący Rady
 Miasta i Gminy Kórnik
 Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P, naprzeciwko osiedla Nadwarciańskiego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, gmina Kórnik”

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 czerwca 2021 r. do 29 czerwca 2021 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), uwagi były przyjmowane do dnia 14 lipca 2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miasta i Gminy Kórnik nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

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

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

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zmianami).

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

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 833 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Dokument elektroniczny – dane przestrzenne.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXV // 2021
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
Z DNIA 25 SIERPNI 2021R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P, naprzeciwko osiedla
nadwarciańskiego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, gmina Kórnik**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, dla terenu położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P przystąpiono po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Uchwały Nr XV/174/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 1,94 ha. Na obszarze tym obowiązywał „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik”, przyjęty uchwałą nr XXIV/295/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 lipca 2016 r. Do opracowania zmiany planu przystąpiono w związku z potrzebą dostosowania ustaleń rysunku planu do zaistniałych podziałów geodezyjnych.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt miejscowego planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

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

W okresie od 7 czerwca 2021 r. do 29 czerwca 2021 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 23 czerwca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 14 lipca 2021 r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W wyznaczonym okresie uwag nie złożono.

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

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

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

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

- usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,

- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,

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

- wyznaczeniu terenów zabudowy na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, nie podlegających ochronie,

- zabezpieczeniu na działkach powierzchni biologicznie czynnych oraz konieczności urządzenia zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów,

- obszar planu jest położony poza terenami chronionymi,

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ich zachowanie,

7)prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności, ustalenia planu dostosowano do zaistniałych podziałów geodezyjnych,

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

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

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

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m. in.:

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

- przyjmowanie wniosków i uwag do planu,

- zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu;

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

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

Zgodnie z art.1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na utrzymanie w planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Ustalenie te jest zgodne ze składanymi wnioskami do Urzędu Miasta i Gminy Kórnik od właścicieli nieruchomości oraz pokrywa się z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Plan dostosowuje swoje ustalenia do istniejących podziałów geodezyjnych.

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

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

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

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

- teren jest położony w Czmońcu,
- teren planu przylega do istniejącej drogi powiatowej,
- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi,
- na obszarze tym obowiązywał już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2016 r.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi powiatowej nr 2472P, naprzeciwko osiedla nadwarciańskiego w obrębie geodezyjnym Czmoniec, gmina Kórnik” można przyjąć że realizacja ustaleń planu docelowo przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od nieruchomości. Ustalenia rysunku planu dostosowano do aktualnych podziałów geodezyjnych, co umożliwi lepsze wykorzystanie terenu.

Burmistrz Miasta
i Gminy Kórnik
Przemysław Pacholski