

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 w rejonie ulicy
Główniej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, 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 (Dz.U. 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Główniej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik, po stwierdzeniu, że nie narusza 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, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Główniej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo – garażowym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

2) **budynku mieszkalno – usługowym** – rozumie się przez to budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal użytkowy o funkcji usługowej i powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość lokalizacji zabudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna nadziemna część ściany budynku. Dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,5 m,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, przedsionków, daszków nad wejściami, wiatrołapów: do 2,0 m;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków a także okapów, gzymsów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:

- nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowę,
- posiadają szerokość nie większą niż 25% długości głównej ściany budynku;

6) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, schody wejściowe itp.;

8) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) **ogrodzeniu pełnym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

11) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 1,5 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem: MN/U;
- 2) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: KDW.

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

- 1) lokalizację nowych i rozbudowywanych budynków oraz wiat przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy ustala się zachowanie przy przebudowie, remoncie, modernizacji ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji względem wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego;

6) dla całego terenu znajdującego się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dla całego terenu znajdującego się w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ustanowionego Uchwałą Nr I (1) 93 z dnia 26 stycznia 1993 r. Rady Miasta i Gminy w Kórniku, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej zlokalizowanych na obszarze objętym planem:

a) ul. Dworcowa nr 91, Dziećmierowo, działka nr 113 i 115, budynek mieszkalny,

b) ul. Dworcowa nr 93, Dziećmierowo, działka nr 117, budynek mieszkalny, ustala się:

- zachowanie bryły budynków w niezmienionej formie,
- nakaz zachowania historycznych podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- zakaz tynkowania i ocieplania obiektów ceglanych od zewnątrz,
- zakaz stosowania blachodachówki i gontu papowego,
- na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i remontowe prowadzone przy zewnętrznej bryle budynków, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla obszaru objętego planem w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub mieszkalno-usługowej,
 - b) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych,
 - c) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13,
 - d) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego na jednej działce budowlanej,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,9,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - i) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,5 m, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §6 ust 1,

- budynku gospodarczo – garażowego lub wiaty – nie wyżej niż 5,5 m, przy czym dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty z dachem płaskim – nie wyżej niż 3,5 m;

j) geometrię dachu:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się lokalizację dachu płaskiego na 30% powierzchni zabudowy,

- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

k) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;

l) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. k) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6 i 7;

n) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych nie większa niż 100 m² na jednej działce budowlanej,

b) dla działki nr 107/1 obręb Dziećmierowo dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki,

c) dojazdów,

d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) kondygnacji podziemnych.

§ 9. W zakresie zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej, stanowiącej fragment (trójkąt widoczności) projektowanej drogi znajdującej się poza granicami planu;

2) sytuowanie infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj.: nie mniejszej niż 8,0 m;
- 3) dla terenu KDW lokalizację placu do nawracania na nieprzejezdnym końcu drogi o minimalnych wymiarach 11,0 m x 12,0 m, zgodnie z istniejącym przebiegiem w dniu uchwalenia planu;
- 4) sytuowanie infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu położenia planu w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 143 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości wyższej niż 190 m. n. p. m. ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogę publiczną: KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogę wewnętrzną KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się w granicach i poza granicami opracowania planu, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) dla funkcji usługowej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej tej funkcji,
 - b) dla jednego lokalu mieszkalnego - nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

e) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem lit. h) lub do kanalizacji deszczowej,

h) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) zachowanie istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,

j) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b),

b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych,

c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych, słupowych lub wbudowanych w budynek.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

1) ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych;

2) dopuszcza się lokalizację szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni tablicy nie większej niż 1,5 m².

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

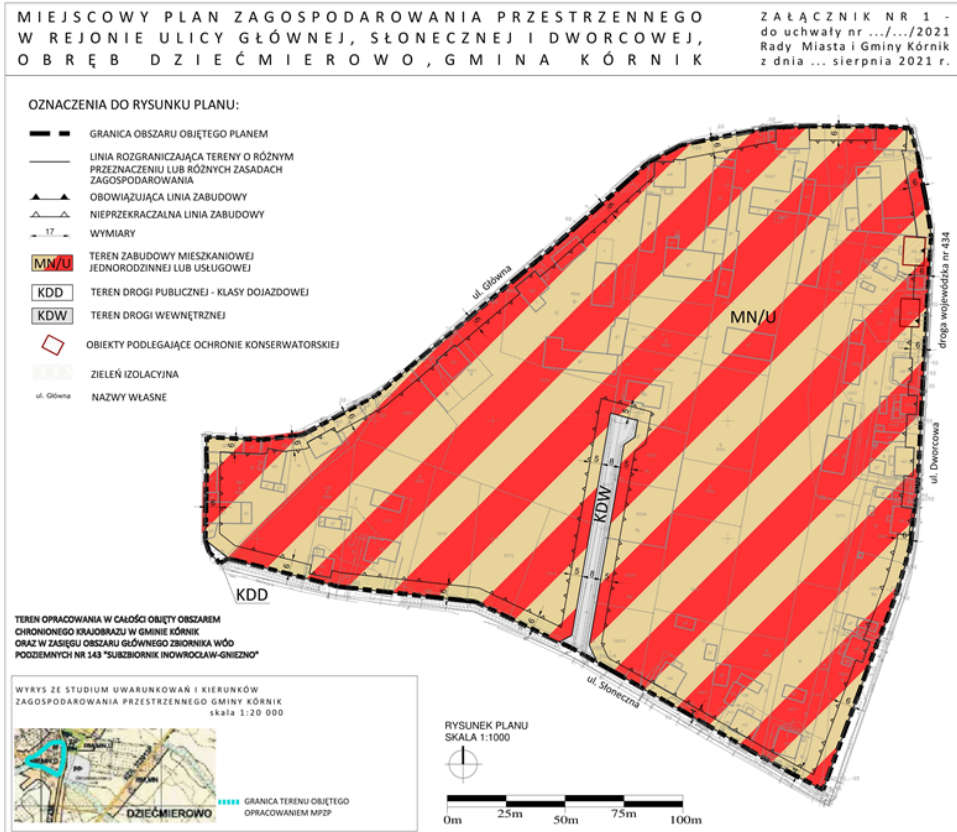
- 1) dla terenów MN/U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

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

§ 18. 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

załącznik nr 1
do uchwały nr XXXV / / 2021
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 sierpnia 2021 r.



Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym
Dziećmierowo, gmina Kórnik**

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 rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w większości uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej.

Plan zakłada częściowe poszerzenie drogi gminnej, które będzie stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność jego budowy oraz utrzymania, a także lokalizację drogi wewnętrznej, której koszty utrzymania nie będą obciążać budżetu gminy. 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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

UZASADNIENIE
do uchwały nr/...../ 2021
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik.

1. Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w centralnej części gminy Kórnik we wsi Dziećmierowo. Wskazany obszar zajmuje około 5,0 ha powierzchni i na chwilę obecną jest w dużej części zainwestowany, poprzez zlokalizowanie na nim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, usytuowanej przede wszystkim wzdłuż ulic: Dworcowej, biegnącej poza granicami planu na wschód od niego oraz Głównej, biegnącej poza granicami planu na północ oraz północny-zachód od obszaru opracowania. Tereny znajdujące się na południowym skraju planu są obecnie tylko częściowo zainwestowane.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIII/149/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik.

Podjęcie tej uchwały nastąpiło na wniosek jednego z właścicieli działek znajdujących się w obszarze opracowania. Jedną z głównych przyczyn podjęcia uchwały, jest zmiana parametrów planowanych budynków, a także zwiększenie możliwości inwestycyjnych tego terenu.

3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy analizowany obszar znajduje się na:

- a) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- b) terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy usługowej – RM, MN, U.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

5. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

6. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik, uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 23 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 29 listopada 2019 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 2 kwietnia 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od 12 kwietnia 2021 r. do 4 maja 2021 r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (21 kwietnia 2021 r. o godz. 16:00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie minimum 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do 19 maja 2021 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik w ustawowym terminie wpłynęło 5 wniosków od osób prywatnych oraz 20 pism od instytucji. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W planie uwzględniono potrzebę dążenia do zapewnienia dostępności transportowej poszczególnych działek układu przestrzennego, wobec czego do planu wprowadzono drogę wewnętrzną, która częściowo jest już użytkowana.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej podjęto ustalenia mające na celu ochronę w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami oraz prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenach strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologicznego. Na obszarze występują dwa obiekty wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków. Ustalono dla nich ochronę gabarytów budynków, kształtu dachu i jego rodzaju pokrycia oraz ochronę wystroju architektonicznego elewacji budynku, stolarki okiennej i drzwiowej.

Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na chwilę obecną na terenie objętym opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej, obręb Dziećmierowo, przyjętego uchwałą Nr XXII/277/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r.

Celami sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są: określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmiana istniejących paramentów zabudowy. Dodatkowym powodem jest również wprowadzenie zapisów odpowiadającym obecnym przepisom prawa oraz obowiązującemu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

12. 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 Nr XVI/190/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych). Warto zaznaczyć, iż na obszarze opracowania obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej, obręb Dziećmierowo podjęty uchwałą Nr XXII/277/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r., jednakże nie został on ujęty w wyżej wspomnianym opracowaniu, z uwagi na to, że plan został uchwalony po zatwierdzeniu „Analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać neutralnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik”. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, pod względem formalno - prawnym.

14. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt planu wraz z załącznikami.

15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania w rejonie ulicy Głównej, Słonecznej i Dworcowej w obrębie geodezyjnym Dziećmierowo, gmina Kórnik, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej.

16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta
i Gminy Kórnik
Przemysław Pacholski