**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR …..........**

**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

**z dnia ….................. 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kamionkach, w rejonie ulic: Mieczewska, Spacerowa i Leśny Zakątek – do granicy z lasem, gmina Kórnik**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XLIV/588/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kamionkach, w rejonie ulic: Mieczewska, Spacerowa i Leśny Zakątek – do granicy z lasem, gmina Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 30 ha. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik, a celem jej podjęcia było określanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej „Osiedle Grot” Kamionki, gm. Kórnik, przyjęty uchwałą nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999 r.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M).

W projekcie planu przewidziano tereny zielone wewnątrzosiedlowe oraz tereny usługowe, wg wskaźników wskazanych w studium, to jest:

* dla terenów zielonych, wg następującego wskaźnika: min. 10 m2 na działkę. Projekt planu zakłada powstanie ok. 230 nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględniając istniejącą zabudowę mieszkaniową szacuje się, że docelowo liczba działek w granicach objętych planem wyniesie ok. 300. Powierzchnia wydzielonego terenu ZP wynosi 4 566 m2,
* dla terenów usługowych, wg następującego wskaźnika: min. 500 m2 powierzchni usługowej na 1 000 mieszkańców. Projekt planu zakłada powstanie ok. 12 000 m2 powierzchni usługowej całkowitej, przy prognozowanej ilości mieszkańców 2000 osób.

Przeznaczenie w projekcie planu większej powierzchni pod tereny usługowe wynika z analizy rozwoju przestrzennego terenów sąsiednich oraz całej miejscowości Kamionki, w której intensywny rozwój terenów mieszkaniowych wymaga stworzenia zaplecza usługowego.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 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, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik:

1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;

3) uzyskał wymagane ustawą opinie;

4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, to jest:
2. wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
3. walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazania stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
7. potrzeby osób niepełnosprawnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
8. walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
9. prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które odpowiadają nie tylko postulatom właścicieli terenów, ale także nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
10. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
11. potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zielonych, usługowych oraz dróg publicznych;
12. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
13. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
14. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
15. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez ustalenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
16. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach, które uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);
17. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
18. minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
19. lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
20. możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie nowych dróg publicznych, posiadających taką szerokość w liniach rozgraniczających, która umożliwi urządzenie jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej;
21. 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;
22. sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
23. wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W planie nie określono zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości. Sposób zagospodarowania działek i obecne podziały gruntów nie wskazują na istnienie konfliktów własnościowych, bądź brak możliwości inwestycyjnych. Dalsza zabudowa będzie następowała na istniejących działkach, bądź zostaną wydzielone nowe działki o powierzchni określonej w ustaleniach planu. Przy kształtowaniu nowych terenów pod zabudowę uwzględniono granice własności.

Plan nie określa sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.