

**UCHWAŁA NR IV/44/2024**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej – etap I, zwany dalej „planem”, 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 zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny, stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 2) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 3) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.

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

1) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
- b) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;

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

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

**§ 8.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego, rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) dostęp do terenu poprzez sąsiednie tereny i działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- b) zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenu,
- c) tuneli foliowych lub szklarni o wysokości do 4,0 m,
- d) budowli rolniczych o wysokości do 8,0 m.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Kórnik - Środa”, ważnej do dnia 19.07.2028 r.

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

- 1) nie określa się zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d);
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni i wolnostojących instalacji fotowoltaicznych.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia § 4 pkt 2 lit. a) - lit. c), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

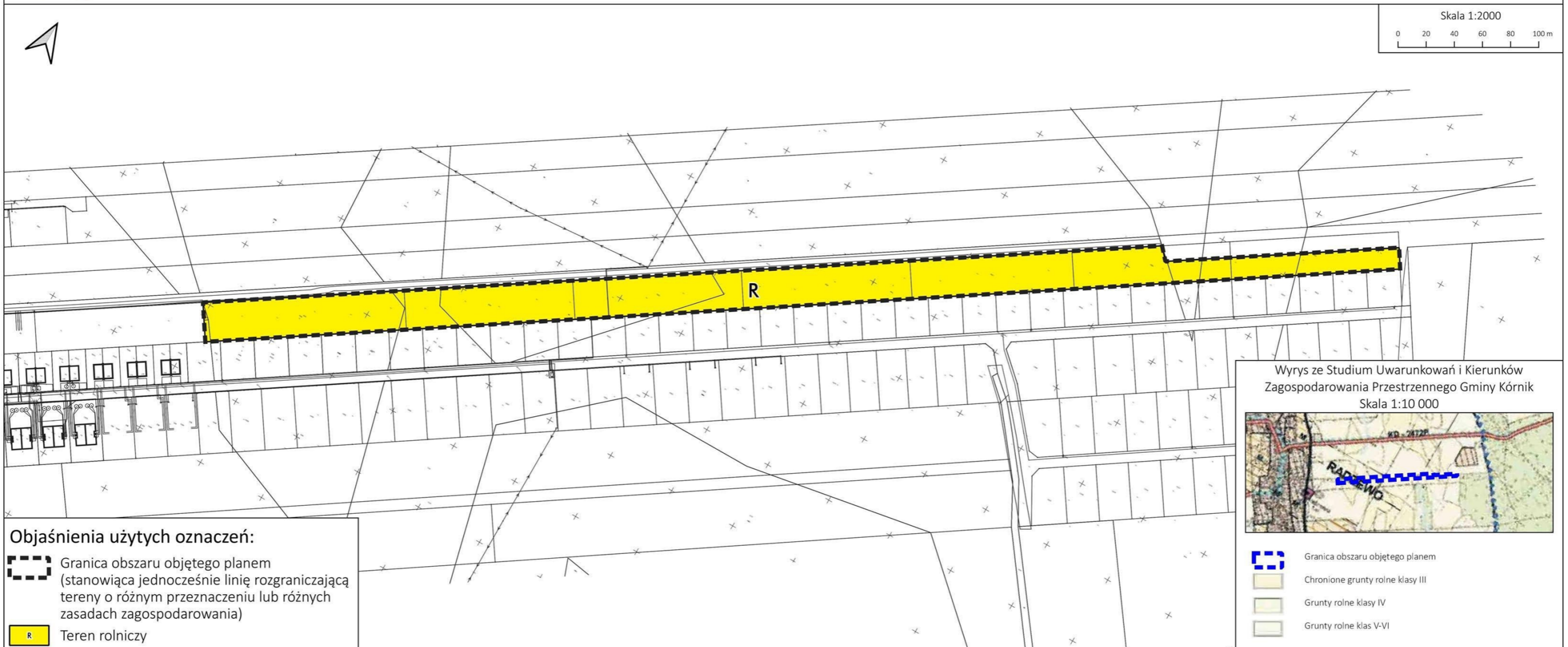
Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI RADZEWO, W REJONIE ULICY KOWALSKIEJ- ETAP I

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/44/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 czerwca 2024 r.



**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część rozstrzygnięcia.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.05.24 (ePUAP)	Osoba fizyczna reprezentowana przez radcę	I. sprzeciwiam się, aby Nieruchomość była objęta w Planie Miejscowym ustaleniem „R”, a co oznacza tereny rolne, a zatem uzasadnione jest, aby wyłączyć Nieruchomość z procedury planistycznej (pozostawić w tym	dz. nr 433/7 - 433/9 obr. Radze-	R – teren rolniczy		X		X	Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) - plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium

		<p>prawnego</p> <p>miejscu tzw. „białą plamę”), albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieruchomość jest w części objęta postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11 oraz z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, zezwalającymi łącznie na budowę 24 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, albowiem Nieruchomość to część dawnych działek o numerach 110/22, 110/23, 110/24, 110/25, 110/26, 110/27, 110/28, obręb Radzewo);</li> <li>- Nieruchomość jest w części objęta pozwoleniami na budowę Starosty Poznańskiego z 6 maja 2024 r., znak AB.6740.10.429.2023.IX, z 7 maja 2024 r., znak AB.6740.10.428.2023.IX, z 7 maja 2024 r., znak AB.6740.10.101.2024.IX, zezwalającymi na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego, a to wszystko w zakresie, jaki wyznaczają wymienione decyzje;</li> <li>- Nieruchomość w części została wyłączona z produkcji rolnej w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.);</li> <li>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 sierpnia 2021 r., znak WB1- PP.1431.44.2021, przedmiotowy plan miejscowy miał być uchwalany najwcześniej po tym, jak dojdzie do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. zmiany studium, a co nie nastąpiło i procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę</li> </ul>	wo						<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – obszar planu zlokalizowany jest w ramach chronionych gruntów rolnych klasy III, gruntów rolnych klasy IV oraz gruntów rolnych klas V – VI.</p> <p>Zatem dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ww. ustalenia Studium i powodowało naruszenie zasad sporządzania planu, a co za tym idzie - stwierdzenie nieważności planu miejscowego przez organy nadzoru i kontroli.</p> <p>Podkreślić przy tym należy, że ani wydanie na danym terenie decyzji o warunkach zabudowy, a nawet pozwolenia na budowę nie zwalnia z obowiązku zachowania ww. wymogu wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest też uzasadnienia dla wyłączenia przedmiotowych nieruchomości z procedury planistycznej, ponieważ podstawowym dążeniem organów Miasta i Gminy Kórnik jest systematyczne „pokrywanie” obszaru Gminy planami miejscowymi, które stanowią podstawowy instrument realizacji polityki przestrzennej przez samorząd.</p> <p>Zważyć także należy, że na mocy art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę – nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy dla terenu, na którym uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.</p> <p>W odniesieniu do dopuszczenia na przedmiotowych działkach inwestycji w postaci urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stwierdzić należy, że lokalizacja takich urządzeń na tych terenach nie znajduje uzasadnienia ze względu na umiejscowienie obszaru objętego projektem</p>
--	--	--	----	--	--	--	--	--	---

		<p> pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <p>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022, którego aktualność potwierdzono rok później, tj. pismem z 17 lutego 2023 r., znak WB1-PP.1431.8.2023, nie przewiduje się uchwalenie planu dla obszaru, który był objęty decyzjami o warunkach zabudowy, zaś plan będzie procedowany tylko dla terenu oznaczonego w projekcie studium symbolem MN i opisanego jako teren zabudowy mieszkaniowej, zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <p>- w Uchwale Inicjującej wprost wskazano, że planowane przeznaczenie dla Nieruchomości polega na tym, że dla terenu organ przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzupełnioną usługami (zapowiadając także, że równocześnie z procedurą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego toczy się procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, gdzie docelowo ustalenia studium nie będą pozostawały w sprzeczności nawet z projektowanym przeznaczeniem terenu), a o czym świadczy uzasadnienie do uchwały nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z 25 października 2017 r., zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego</p>							<p>planu widziane w szerszym kontekście: obszar ten stanowi bowiem uzupełnienie otaczających go, znacznych arealów terenów wyłączonych z zabudowy i przeznaczonych w już obowiązujących planach pod funkcje wyłącznie rolnicze, co tworzy zwartą funkcjonalno – przestrzenną całość. Mowa tu o jednolitych obszarach o powierzchni wynoszącej ponad 500 ha we wschodniej oraz północnej części miejscowości Radzewo oraz części miejscowości Konarskie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



		<p>narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nawet w uzasadnieniu organ wyraźnie dał do zrozumienia, że podejmuje Uchwałę Inicjującą, która kiedyś będzie zgodna z przyszłym studium, zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</li><li>- projekt planu pomija, że Nieruchomość miała stanowić kontynuację dla reszty osiedla Nowe Młyny Radzewa, realizowanego przy ulicy Kowalskiej na podstawie ostatecznych i prawomocnych decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, z 25 lutego 2011 r., znak WB.PP.7331-51/11, z 8 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-52/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, z 8 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-419/11, tj. stanowiąc dalszą część zaplanowanego skupiska budynków mieszkalnych;</li><li>- toczy się – aktualnie po wydaniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik kolejnego postanowienia z 29 marca 2024 r. w przedmiocie zawieszenia, wbrew temu, że już zapadło jedno rozstrzygnięcie kasatoryjne Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu - postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla Nieruchomości, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa</li></ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>mieszaniowego, zaś trudno odeprzeć wrażenie, że Plan Miejscowy jest procedowany tylko po to, aby celowo ograniczyć zamiary inwestora i uniemożliwić uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, do której – obiektywnie i zdroworozsądkowo patrząc – inwestor i współwłaściciele mają prawo, biorąc pod uwagę całokształt sprawy i jej okoliczności, a całokształt działalności organu w przedmiotowej sprawie narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- z aktualnych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie wynika jednoznacznie, że na Nieruchomości ma być rola;</li><li>- w przeszłości miały miejsce – z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik Jerzego Lechnerowskiego - konsultacje społeczne z mieszkańcami poszczególnych sołectw gminy Kórnik, a w tym wsi Radzewo, w celu ustalenia jakie tereny miałyby być wyłączone z grupy obszarów objętych ochroną gruntów rolnych i wynikiem tych konsultacji było ustalenie, że przedmiotowe działki nie są terenami predystynowanymi do funkcji rolnej, z jednoczesnym dopuszczeniem dla zainteresowanych możliwości podejmowania starań o wydanie warunków zabudowy;</li><li>- zaprojektowane dla Nieruchomości przeznaczenie wyłącznie rolne nie nawiązuje do zastanego, realizowanego oraz przewidywanego w bezpośrednim sąsiedztwie</li></ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>charakteru zabudowy (mieszkalnictwo jednorodzinne), głównie w zabudowie bliźniaczej, a zatem dopuszczenie przeznaczenia mieszkaniowego (tutaj: wyłączenie Nieruchomości z procedury planistycznej) nie będzie godzić w zastany ład architektoniczny i przestrzenny tej części Radzewa.</p> <p>II. właściciel, reprezentowany przez niżej podpisanego, wskazuje, że dokonał zakupu Nieruchomości kierując się m.in. brzmieniem Uchwały z 2017 r., a także w zaufaniu do wydanych przez organ decyzji o warunkach zabudowy (przywołanych powyżej), dających jednoznacznie do zrozumienia, że na Nieruchomości będzie możliwa realizacja inwestycji budownictwa mieszkaniowego;</p> <p>III. stwierdzam, że uchwalenie dla Nieruchomości proponowanego Planu Miejscowego, wygeneruje odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik stosownie do art. 36 ust. 1 u.p.z.p. (szkoda planistyczna);</p> <p>IV. wnosi się o dopuszczenie - dla nieobjętej postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, jak w punkcie I tiret pierwsze i drugie — części Nieruchomości, inwestycji w postaci lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stosownie do przepisu przejściowego, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), a który to przepis pozwala na to niezależnie od treści obowiązującego jeszcze studium, tj. w procedurze uchwalania takiego planu wyłączony zostanie obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że plan ten nie narusza ustaleń studium, wyjaśniając, że:</p> <p>a) przepisy prawa pozwalają na takie działanie; b) odnawialne źródła energii mogłyby rozwiązać problemy energetyczne dla mieszkańców powstającego osiedla; c) unijna i krajowa polityka klimatyczna zakłada zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, zwiększenie udziału energii odnawialnej (OZE) w całkowitym zużyciu energii, a co wspierać powinny samorządy, co w niniejszej sprawie (owo wsparcie) polegać powinno na dopuszczeniu takich przedsięwzięć na obszarze powierzchni ziemskiej przylegającym do powstającego osiedla budynków mieszkalnych w Radzewie;</p> <p>zaznaczając, że moja Mocodawczyni zasadniczo domaga się, aby Nieruchomość w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej w całości, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE:</b> Moja Mocodawczyni dokonując zakupu prawa własności do Nieruchomości dysponowała</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>informacjami wskazującymi na to, że w tej części Radzewa nie jest planowany kierunek zagospodarowania przestrzennego inny, aniżeli mieszkaniowy. Świadczy o tym przywołana Uchwała z 2017 r., w której treści nawet wprost czytamy, że toczy się procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zgodnie z którą docelowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie będą pozostawały w sprzeczności z projektowanym przeznaczeniem terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona o funkcję usługową. W tym miejscu wskazuję, że dla Nieruchomości obowiązuje zdezaktualizowane w zakresie przyjętych założeń, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 1998 r. To z tej przyczyny, bez rezultatu, prowadzona jest procedura mająca na celu znowelizowanie tego aktu, a co trwa od wywołania uchwałą nr XXII/278/2016 r. Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Projekt jest na etapie — obecnie od ponad roku — ustosunkowywania się do uwag zgłoszonych przez</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>mieszkańców, a co zostało zapoczątkowana w czerwcu 2022 r. Dość w tym miejscu wskazać, że Urząd Miasta i Gminy Kórnik wielokrotnie informował osoby zainteresowane, że nie wiadomo, kiedy nastąpi ustosunkowanie się do złożonych uwag (pismo z 29 września 2022 r., znak WB-PP.6740.4.2016 oraz WB-PP.6720.5.2016; pismo z 23 maja 2023 r., znak WB-PP.6740.4.2016 oraz WB-PP.6720.5.2016).</p> <p>Warto w tym miejscu przywołać, że nawet interpelacje Radnego Miasta i Gminy Kórnik Adama Zydronia, Przewodniczącego Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik, działającego dla dobra społeczności lokalnej, nie przyniosły w tej mierze rezultatów (pismo z 30 czerwca 2021 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 12 lipca 2021 r., znak WB1-PP.6724.2.80.2021; pismo z 25 sierpnia 2021 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 września 2021 r. znak WB1PP.6724.2.109.2021; pismo z 29 marca 2023 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 11 kwietnia 2023 r., znak WB1-PP.6724.2.33.2023). Procedura zmiany studium dla wsi Radzewo od wielu lat nie posuwa się naprzód, a co mogło świadczyć w ocenie niżej podpisanego o tym, że dla Nieruchomości przewidywane jest przeznaczenie inne, aniżeli zapowiedziane w Uchwale z 2017 r.</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Tym niemniej, wracając do uwarunkowań, jakie brano pod uwagę dokonując zakupu Nieruchomości i formułując względem niej określone zamiary inwestycyjne, zaznaczyć należy, że wzięto przede wszystkim pod uwagę to, że w pisemnych deklaracjach organów Gminy Kórnik wskazuje się, że jest to projektowany pod przyszłe zagospodarowanie na cele mieszkaniowe. Dość w tym miejscu ponadto wskazać, że także dla pozostałego obszaru objętego Uchwałą z 2017 r. były wydawane decyzje o warunkach zabudowy, takie między innymi jak: decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11, a zatem dokonując zakupu Nieruchomości moi Mocodawcy mieli usprawiedliwione podstawy sądzić, że uzyskanie co najmniej podobnych decyzji, będzie możliwe. Co więcej, także z pisma Burmistrza</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022 wynika, że nie planuje się dla Nieruchomości uchwalić przeznaczenia rolnego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Dość ponadto wskazać, że Nieruchomość przylega do działki 433/19, obręb Radzewo, która w chwili obecnej stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako „dr”. Wskazana działka ma wytyczone wymiary „typowej” drogi wewnętrznej i taką też sprawuje funkcję.</p> <p>Moja Mocodawczyni podejmując decyzję o zakupie prawa własności do Nieruchomości, miała na uwadze powyższe uwarunkowania jednoznacznie świadczące o tym, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące wręcz z pewnością, uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zezwalających na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Nie ma żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na Nieruchomości możliwość zrealizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Moi Mocodawcy podejmując decyzję o zakupie udziałów w Nieruchomości, mieli na uwadze powyższe uwarunkowania jednoznacznie świadczące o tym, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące wręcz z pewnością, uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zezwalających na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Nie ma</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--



		<p>żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na Nieruchomości możliwość zrealizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego, o którą wnioskuje się w sprawie o znaku WB1-PP.6730.115.2023.</p> <p>Znaczna część nieruchomości objęta jest postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11 zezwalającą łącznie na budowę 24 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, albowiem Nieruchomość to część dawnych działek o numerach 110/28, 110/29, 110/30, 110/31 obręb Radzewo. Na podstawie w/w decyzji Starosta poznański wydał m.in decyzje o pozwoleniu na budowę z 7 maja 2024 r., znak AB.6740.10.428.2024.IX, zezwalającymi na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego, a to wszystko w zakresie, jaki wyznaczają wymienione decyzje.</p> <p>Kwestia przebiegu historycznych granic geodezyjnych nieruchomości musiała być znana organom gminy, skoro w uchwale nr IX / 92 / 2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik ustalono rolne przeznaczenie dla działki 433/9 oraz 433/8 ob. Radzewo jedynie w części nieobjętej decyzją o warunkach zabudowy Burmistrza</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11.</p> <p>Tym bardziej niezrozumiałym jest dla wnoszącego powyższe uwagi przeznaczenie całego terenu Nieruchomości — w tym terenu dla którego Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wydał decyzje o warunkach zabudowy - skoro reprezentanci gminy wielokrotnie podkreślali zarówno ustnie jak i pisemnie, że tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy nie otrzymają przeznaczenia rolnego w procedowanych planach miejscowym, a zapewnienia te były honorowane chociażby w procedurze planistycznej zwieńczonej uchwałą nr IX/ 92/ 2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik.</p> <p>Nie ma żadnych prakseologicznych argumentów, aby uchwalić dla Nieruchomości przeznaczenie rolne, skoro w części jest ona objęta decyzjami o warunkach zabudowy z 2011 r. i pozwoleniami na budowę wydanymi w maju 2024 r.</p> <p>[załączniki - w aktach sprawy]</p>							
2	14.05.24 (ePUAP)	Osoba fizyczna Reprezen-towana przez radcę prawnego	<p>I. sprzeciwiam się, aby Nieruchomość była objęta w Planie Miejscowym ustaleniem „R”, a co oznacza tereny rolne, a zatem uzasadnione jest, aby wyłączyć Nieruchomość z procedury planistycznej (pozostawić w tym miejscu tzw. „białą plamę”), albowiem:</p> <p>- Nieruchomość jest w części objęta</p>	dz. nr 433/3 obr. Radzewo	R – teren rolniczy		X		X	Uzasadnienie jak przy uwadze nr 1

		<p>postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11 zezwalającej na budowę 12 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, albowiem Nieruchomość to część dawnych działek o numerach 110/22, 110/23, 110/24, 110/25, 110/26, 110/27, 110/28, obręb Radzewo);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nieruchomość to część dawnej działki numer 110/22, obręb Radzewo;</li><li>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 sierpnia 2021 r., znak WB1- PP.1431.44.2021, przedmiotowy plan miejscowy miał być uchwalany najwcześniej po tym, jak dojdzie do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. zmiany studium, a co nie nastąpiło i procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</li><li>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022, którego aktualność potwierdzono rok później, tj. pismem z 17 lutego 2023 r., znak WB1-PP.1431.8.2023, nie przewiduje się uchwalenie planu dla obszaru, który był objęty decyzjami o warunkach zabudowy, zaś plan będzie procedowany tylko dla terenu oznaczonego w projekcie studium symbolem MN i opisanego jako teren zabudowy mieszkaniowej, zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania</li></ul>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>do władzy publicznej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w Uchwale Inicjującej wprost wskazano, że planowane przeznaczenie dla Nieruchomości polega na tym, że dla terenu organ przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzupełnioną usługami (zapowiadając także, że równocześnie z procedurą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego toczy się procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, gdzie docelowo ustalenia studium nie będą pozostawały w sprzeczności nawet z projektowanym przeznaczeniem terenu), a o czym świadczy uzasadnienie do uchwały nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z 25 października 2017 r., zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</li> <li>- nawet w uzasadnieniu organ wyraźnie dał do zrozumienia, że podejmuje Uchwałę Inicjującą, która kiedyś będzie zgodna z przyszłym studium, zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</li> <li>- projekt planu pomija, że Nieruchomość miała stanowić kontynuację dla reszty osiedla Nowe Młyny Radzewa, realizowanego przy ulicy Kowalskiej na podstawie ostatecznych i prawomocnych decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-</li> </ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>127/1/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, z 25 lutego 2011 r., znak WB.PP.7331-51/11, z 8 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-52/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, z 8 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-419/11, tj. stanowiąc dalszą część zaplanowanego skupiska budynków mieszkalnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z aktualnych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie wynika jednoznacznie, że na Nieruchomości ma być rola;</li> <li>- w przeszłości miały miejsce – z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik Jerzego Lechnerowskiego - konsultacje społeczne z mieszkańcami poszczególnych sołectw gminy Kórnik, a w tym wsi Radzewo, w celu ustalenia jakie tereny miałyby być wyłączone z grupy obszarów objętych ochroną gruntów rolnych i wynikiem tych konsultacji było ustalenie, że przedmiotowe działki nie są terenami predystynowanymi do funkcji rolnej, z jednoczesnym dopuszczeniem dla zainteresowanych możliwości podejmowania starań o wydanie warunków zabudowy;</li> <li>- zaprojektowane dla Nieruchomości przeznaczenie wyłącznie rolne nie nawiązuje do zastanego, realizowanego oraz przewidywanego w bezpośrednim sąsiedztwie charakteru zabudowy (mieszkalnictwo jednorodzinne), głównie w zabudowie bliźniaczej, a zatem dopuszczenie</li> </ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przeznaczenia mieszkaniowego (tutaj: wyłączenie Nieruchomości z procedury planistycznej) nie będzie godzić w zastany łąd architektoniczny i przestrzenny tej części Radzewa;</p> <p>II. właściciel, reprezentowany przez niżej podpisanego, wskazuje, że dokonał zakupu Nieruchomości kierując się m.in. brzmieniem Uchwały z 2017 r., a także w zaufaniu do wydanych przez organ decyzji o warunkach zabudowy (przywołanych powyżej), dających jednoznacznie do zrozumienia, że na Nieruchomości będzie możliwa realizacja inwestycji budownictwa mieszkaniowego;</p> <p>III. stwierdzam, że uchwalenie dla Nieruchomości proponowanego Planu Miejscowego, wygeneruje odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik stosownie do art. 36 ust. 1 u.p.z.p. (szkoda planistyczna);</p> <p>IV. wnosi się o dopuszczenie - dla nieobjętej postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, jak w punkcie I tiret pierwsze i drugie — części Nieruchomości, inwestycji w postaci lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stosownie do przepisu przejściowego, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), a</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>który to przepis pozwala na to niezależnie od treści obowiązującego jeszcze studium, tj. w procedurze uchwalania takiego planu wyłączony zostanie obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że plan ten nie narusza ustaleń studium, wyjaśniając, że:</p> <p>a) przepisy prawa pozwalają na takie działanie; b) odnawialne źródła energii mogłyby rozwiązać problemy energetyczne dla mieszkańców powstającego osiedla; c) unijna i krajowa polityka klimatyczna zakłada zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, zwiększenie udziału energii odnawialnej (OZE) w całkowitym zużyciu energii, a co wspierać powinny samorzady, co w niniejszej sprawie (owo wsparcie) polegać powinno na dopuszczeniu takich przedsięwzięć na obszarze powierzchni ziemskiej przylegającym do powstającego osiedla budynków mieszkalnych w Radzewie;</p> <p>zaznaczając, że moja Mocodawczyni zasadniczo domaga się, aby Nieruchomość w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej w całości, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE:</b> Moja Mocodawczyni dokonując zakupu prawa własności do Nieruchomości dysponowała informacjami wskazującymi na to, że w tej części Radzewa nie jest planowany kierunek zagospodarowania</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przestrzennego inny, aniżeli mieszkaniowy. Świadczy o tym przywołana Uchwała z 2017 r., w której treści nawet wprost czytamy, że toczy się procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zgodnie z którą docelowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie będą pozostawały w sprzeczności z projektowanym przeznaczeniem terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona o funkcję usługową.</p> <p>W tym miejscu wskazuję, że dla Nieruchomości obowiązuje zdezaktualizowane w zakresie przyjętych założeń, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 1998 r. To z tej przyczyny, bez rezultatu, prowadzona jest procedura mająca na celu znowelizowanie tego aktu, a co trwa od wywołania uchwałą nr XXII/278/2016 r. Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Projekt jest na etapie — obecnie od ponad roku — ustosunkowywania się do uwag zgłoszonych przez mieszkańców, a co zostało zapoczątkowana w czerwcu 2022 r. Dość w tym miejscu wskazać, że</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--



		<p>Urząd Miasta i Gminy Kórnik wielokrotnie informował osoby zainteresowane, że nie wiadomo, kiedy nastąpi ustosunkowanie się do złożonych uwag (pismo z 29 września 2022 r., znak WB-PP.6740.4.2016 oraz WB-PP.6720.5.2016; pismo z 23 maja 2023 r., znak WB-PP.6740.4.2016 oraz WB-PP.6720.5.2016).</p> <p>Warto w tym miejscu przywołać, że nawet interpelacje Radnego Miasta i Gminy Kórnik Adama Zydronia, Przewodniczącego Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik, działającego dla dobra społeczności lokalnej, nie przyniosły w tej mierze rezultatów (pismo z 30 czerwca 2021 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 12 lipca 2021 r., znak WB1-PP.6724.2.80.2021; pismo z 25 sierpnia 2021 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 września 2021 r. znak WB1PP.6724.2.109.2021; pismo z 29 marca 2023 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 11 kwietnia 2023 r., znak WB1-PP.6724.2.33.2023).</p> <p>Procedura zmiany studium dla wsi Radzewo od wielu lat nie posuwa się naprzód, a co mogło świadczyć w ocenie niżej podpisanego o tym, że dla Nieruchomości przewidywane jest przeznaczenie inne, aniżeli zapowiedziane w Uchwale z 2017 r.</p> <p>Tym niemniej, wracając do uwarunkowań, jakie brano pod uwagę dokonując zakupu Nieruchomości</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>i formułując względem niej określone zamiary inwestycyjne, zaznaczyć należy, że wzięto przede wszystkim pod uwagę to, że w pisemnych deklaracjach organów Gminy Kórnik wskazuje się, że jest to projektowany pod przyszłe zagospodarowanie na cele mieszkaniowe. Dość w tym miejscu ponadto wskazać, że także dla pozostałego obszaru objętego Uchwałą z 2017 r. były wydawane decyzje o warunkach zabudowy, takie między innymi jak: decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11, a zatem dokonując zakupu Nieruchomości moi Mocodawcy mieli usprawiedliwione podstawy sądzić, że uzyskanie co najmniej podobnych decyzji, będzie możliwe.</p> <p>Co więcej, także z pisma Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022 wynika, że nie planuje się dla</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>Nieruchomości uchwalić przeznaczenia rolnego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Dość ponadto wskazać, że Nieruchomość przylega do działki 433/19, obręb Radzewo, która w chwili obecnej stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako „dr”. Wskazana działka ma wytyczone wymiary „typowej” drogi wewnętrznej i taką też sprawuje funkcję.</p> <p>Znaczna część nieruchomości objęta jest postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11 oraz z 26 kwietnia 2011 r., zezwalającą łącznie na budowę 12 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, albowiem Nieruchomość to część dawnych działek o numerach 110/21, 110/22, 110/23, 110/24 obręb Radzewo. Na podstawie w/w decyzji Starosta poznański wydał m.in decyzje o pozwoleniu na budowę z 7 maja 2024 r., znak AB.6740.10.101.2024.IX, zezwalającymi na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego, a to wszystko w zakresie, jaki wyznaczają wymienione decyzje.</p> <p>Kwestia przebiegu historycznych granic geodezyjnych nieruchomości musiała być znana organom gminy, skoro w uchwale nr IX / 92 / 2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi:</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik ustalono rolne przeznaczenie dla działki 433/9 oraz 433/8 ob. Radzewo jedynie w części nieobjętej decyzją o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11.</p> <p>Tym bardziej niezrozumiałym jest dla wnoszącego powyższe uwagi przeznaczenie całego terenu Nieruchomości — w tym terenu dla którego Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wydał decyzje o warunkach zabudowy - skoro reprezentanci gminy wielokrotnie podkreślali zarówno ustnie jak i pisemnie, że tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy nie otrzymają przeznaczenia rolnego w procedowanych planach miejscowym, a zapewnienia te były honorowane chociażby w procedurze planistycznej zwieńczonej uchwałą nr IX/ 92/ 2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik.</p> <p>Moja Mocodawczyni podejmując decyzję o zakupie prawa własności do Nieruchomości, miała na uwadze powyższe uwarunkowania jednoznacznie świadczące o tym, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące wręcz z pewnością, uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zezwalających na realizację inwestycji</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>budownictwa mieszkaniowego. Nie ma żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na Nieruchomości możliwość zrealizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Odstępuję od powielania załączników do tych uwag, albowiem stosowne dowody (dokumenty takie jak: decyzja o warunkach zabudowy, mapa z historią podziału z podpisem biegłego geodety i wiele innych) znajdują się przy uwagach zgłoszonych odnośnie działek 433/4 – 433/6, obręb Radzewo oraz działek 433/7 – 433/9, obręb Radzewo.</p>							
3	14.05.24	<p>Osoby fizyczne</p> <p>CEMCOM sp. z o.o. ul. Szczęśliwa 19 62-023 Szczytniki</p> <p>reprezentowane przez radcę prawnego</p>	<p>I. sprzeciwiam się, aby Nieruchomość była objęta w Planie Miejscowym ustaleniem „R”, a co oznacza tereny rolne, a zatem uzasadnione jest, aby wyłączyć Nieruchomość z procedury planistycznej (pozostawić w tym miejscu tzw. „białą plamę”), albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieruchomość jest w części objęta postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11 oraz z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, zezwalającymi łącznie na budowę 24 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, albowiem Nieruchomość to część dawnych działek o numerach 110/22, 110/23, 110/24, 110/25, 110/26, 110/27, 110/28, obręb Radzewo);</li> <li>- Nieruchomość jest w części objęta pozwoleniami na budowę Starosty Poznańskiego z 6 maja 2024 r., znak AB.6740.10.429.2023.IX, z 7 maja</li> </ul>	dz. nr 433/4 – 433/6 obr. Radzewo	R – teren rolniczy	X		X	Uzasadnienie jak przy uwadze nr 1	

		<p>2024 r., znak AB.6740.10.428.2023.IX, z 7 maja 2024 r., znak AB.6740.10.101.2024.IX, zezwalającymi na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego, a to wszystko w zakresie, jaki wyznaczają wymienione decyzje;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nieruchomość w części została wyłączona z produkcji rolnej w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.);</li><li>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 sierpnia 2021 r., znak WB1-PP.1431.44.2021, przedmiotowy plan miejscowy miał być uchwalany najwcześniej po tym, jak dojdzie do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. zmiany studium, a co nie nastąpiło i procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</li><li>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022, którego aktualność potwierdzono rok później, tj. pismem z 17 lutego 2023 r., znak WB1-PP.1431.8.2023, nie przewiduje się uchwalenie planu dla obszaru, który był objęty decyzjami o warunkach zabudowy, zaś plan będzie procedowany tylko dla terenu oznaczonego w projekcie studium symbolem MN i opisanego jako teren zabudowy mieszkaniowej, zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</li></ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>- w Uchwale Inicjującej wprost wskazano, że planowane przeznaczenie dla Nieruchomości polega na tym, że dla terenu organ przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzupełnioną usługami (zapowiadając także, że równocześnie z procedurą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego toczy się procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, gdzie docelowo ustalenia studium nie będą pozostawały w sprzeczności nawet z projektowanym przeznaczeniem terenu), a o czym świadczy uzasadnienie do uchwały nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z 25 października 2017 r., zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <p>- nawet w uzasadnieniu organ wyraźnie dał do zrozumienia, że podejmuje Uchwałę Inicjującą, która kiedyś będzie zgodna z przyszłym studium, zaś odmienne procedowanie w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <p>- projekt planu pomija, że Nieruchomość miała stanowić kontynuację dla reszty osiedla Nowe Młyny Radzewa, realizowanego przy ulicy Kowalskiej na podstawie ostatecznych i prawomocnych decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>WB.PP.7331-129/11, z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, z 25 lutego 2011 r., znak WB.PP.7331-51/11, z 8 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-52/11, z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, z 8 marca 2011 r., znak WB.PP.7331-419/11, tj. stanowiąc dalszą część zaplanowanego skupiska budynków mieszkalnych;</p> <p>- toczy się – aktualnie po wydaniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzji z 16 kwietnia 2024 r. - postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy dla Nieruchomość, gdzie planowana jest inwestycja budownictwa mieszkaniowego, zaś w granicach tej sprawy o znaku WB1-PP.6730.44.2023:</p> <p>* najpierw celowo miał miejsce stan przewlekłości i bezczynności organu (obstrukcja dla zamiarów inwestora), zaś dopiero wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 15 listopada 2023 r., sygn. akt II SAB/Po 87/23, spowodował, że organ zaczął procedować;</p> <p>* pominięto, że na dawnych działkach o numerach 433/1, obręb Radzewo oraz 433/2, obręb Radzewo (dzisiaj są to działki o numerach od 433/76 do 433/85), znajdowały się budynki usytuowane frontem względem drogi wewnętrznej na działce drogowej o numerze 433/19, obręb Radzewo, pozwalające na wyznaczenie linii zabudowy dla projektowanej na Nieruchomości inwestycji;</p> <p>* została sporządzona rażąco wadliwa analiza urbanistyczna wraz z jej</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--



		<p>wynikami, w której wykluczono możliwość wydania warunków zabudowy w oparciu o rzekomy brak możliwości wyznaczenia linii zabudowy lub poprzez wprowadzenie nieznanego pojęcia o nazwie „linia ograniczająca teren koncentracji zabudowy”, której organ dał wiarę, pomimo słusznych argumentów i uwag strony;</p> <p>* znajduje się prywatna opinia biegłego — analiza urbanistyczna z 29 kwietnia 2024 r. — przedłożona przez stronę postępowania, potwierdzająca, że istnieje podstawa do ustalenia warunków zabudowy dla Nieruchomości zgodnie z wnioskiem inwestora, którą organ I instancji zignorował;</p> <p>zaś trudno odeprzeć wrażenie, że Plan Miejscowy jest procedowany tylko po to, aby celowo ograniczyć zamiary inwestora i uniemożliwić uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, do której – obiektywnie i zdroworozsądkowo patrząc – inwestor i współwłaściciele mają prawo, biorąc pod uwagę całokształt sprawy i jej okoliczności, a całokształt działalności organu w przedmiotowej sprawie narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej;</p> <p>- z aktualnych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie wynika jednoznacznie, że na Nieruchomości ma być rola;</p> <p>- w przeszłości miały miejsce – z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik Jerzego Lechnerowskiego -</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>konsultacje społeczne z mieszkańcami poszczególnych sołectw gminy Kórnik, a w tym wsi Radzewo, w celu ustalenia jakie tereny miałyby być wyłączone z grupy obszarów objętych ochroną gruntów rolnych i wynikiem tych konsultacji było ustalenie, że przedmiotowe działki nie są terenami predystynowanymi do funkcji rolnej, z jednoczesnym dopuszczeniem dla zainteresowanych możliwości podejmowania starań o wydanie warunków zabudowy;</p> <p>- zaprojektowane dla Nieruchomości przeznaczenie wyłącznie rolne nie nawiązuje do zastanego, realizowanego oraz przewidywanego w bezpośrednim sąsiedztwie charakteru zabudowy (mieszkalnictwo jednorodzinne), głównie w zabudowie bliźniaczej, a zatem dopuszczenie przeznaczenia mieszkaniowego (tutaj: wyłączenie Nieruchomości z procedury planistycznej) nie będzie godzić w zastany ład architektoniczny i przestrzenny tej części Radzewa.</p> <p>II. współwłaściciele, reprezentowani przez niżej podpisanego, wskazują, że dokonali zakupu Nieruchomości kierując się m.in. brzmieniem Uchwały z 2017 r., a także w zaufaniu do wydanych przez organ decyzji o warunkach zabudowy (przywołanych powyżej), dających jednoznacznie do zrozumienia, że na Nieruchomości będzie możliwa realizacja inwestycji budownictwa mieszkaniowego;</p> <p>III. stwierdzam, że uchwalenie dla</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Nieruchomości proponowanego Planu Miejscowego, wygeneruje odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik stosownie do art. 36 ust. 1 u.p.z.p. (szkoda planistyczna);</p> <p>IV. wnosi się o dopuszczenie - dla nieobjętej postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, jak w punkcie I tiret pierwsze i drugie — części Nieruchomości, inwestycji w postaci lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stosownie do przepisu przejściowego, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), a który to przepis pozwala na to niezależnie od treści obowiązującego jeszcze studium, tj. w procedurze uchwalania takiego planu wyłączony zostanie obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że plan ten nie narusza ustaleń studium, wyjaśniając, że:</p> <p>a) przepisy prawa pozwalają na takie działanie; b) odnawialne źródła energii mogłyby rozwiązać problemy energetyczne dla mieszkańców powstającego osiedla; c) unijna i krajowa polityka klimatyczna zakłada zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, zwiększenie udziału energii odnawialnej (OZE) w całkowitym zużyciu energii, a co wspierać powinny samorządy, co w niniejszej sprawie (owo wsparcie) polegać powinno na dopuszczeniu</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>takich przedsięwzięć na obszarze powierzchni ziemskiej przylegającym do powstającego osiedla budynków mieszkalnych w Radzewie;</p> <p>zaznaczając, że moi Mandanci zasadniczo domagają się, aby Nieruchomość w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej w całości, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p><b>UZASADNIENIE:</b>  Moi Mocodawcy dokonując zakupu udziałów w Nieruchomości dysponowali informacjami wskazującymi na to, że w tej części Radzewa nie jest planowany kierunek zagospodarowania przestrzennego inny, aniżeli mieszkaniowy. Świadczy o tym przywołana Uchwała z 2017 r., w której treści nawet wprost czytamy, że toczy się procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zgodnie z którą docelowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie będą pozostawały w sprzeczności z projektowanym przeznaczeniem terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona o funkcję usługową.  W tym miejscu wskazuję, że dla Nieruchomości obowiązuje zdezaktualizowane w zakresie przyjętych założeń, studium uwarunkowań i kierunków</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zagospodarowania przestrzennego gminy z 1998 r. To z tej przyczyny, bez rezultatu, prowadzona jest procedura mająca na celu znowelizowanie tego aktu, a co trwa od wywołania uchwałą nr XXII/278/2016 r. Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Projekt jest na etapie — obecnie od ponad roku — ustosunkowywania się do uwag zgłoszonych przez mieszkańców, a co zostało zapoczątkowana w czerwcu 2022 r. Dość w tym miejscu wskazać, że Urząd Miasta i Gminy Kórnik wielokrotnie informował osoby zainteresowane, że nie wiadomo, kiedy nastąpi ustosunkowanie się do złożonych uwag (pismo z 29 września 2022 r., znak WB-PP.6740.4.2016 oraz WB-PP.6720.5.2016; pismo z 23 maja 2023 r., znak WB-PP.6740.4.2016 oraz WB-PP.6720.5.2016).</p> <p>Warto w tym miejscu przywołać, że nawet interpelacje Radnego Miasta i Gminy Kórnik Adama Zydronia, Przewodniczącego Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik, działającego dla dobra społeczności lokalnej, nie przyniosły w tej mierze rezultatów (pismo z 30 czerwca 2021 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 12</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>lipca 2021 r., znak WB1-PP.6724.2.80.2021; pismo z 25 sierpnia 2021 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 września 2021 r. znak WB1-PP.6724.2.109.2021; pismo z 29 marca 2023 r., pismo Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 11 kwietnia 2023 r., znak WB1-PP.6724.2.33.2023). Procedura zmiany studium dla wsi Radzewo od wielu lat nie posuwa się naprzód, a co mogło świadczyć w ocenie niżej podpisanego o tym, że dla Nieruchomości przewidywane jest przeznaczenie inne, aniżeli zapowiedziane w Uchwale z 2017 r. Tym niemniej, wracając do uwarunkowań, jakie brano pod uwagę dokonując zakupu Nieruchomości i formułując względem niej określone zamiary inwestycyjne, zaznaczyć należy, że wzięto przede wszystkim pod uwagę to, że w pisemnych deklaracjach organów Gminy Kórnik wskazuje się, że jest to projektowany pod przyszłe zagospodarowanie na cele mieszkaniowe. Dość w tym miejscu ponadto wskazać, że także dla pozostałego obszaru objętego Uchwałą z 2017 r. były wydawane decyzje o warunkach zabudowy, takie między innymi jak: decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-128/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 27</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/2/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11, a zatem dokonując zakupu Nieruchomości moi Mocodawcy mieli usprawiedliwione podstawy sądzić, że uzyskanie co najmniej podobnych decyzji, będzie możliwe.</p> <p>Co więcej, także z pisma Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 21 marca 2022 r., znak WB1-PP.1431.8.2022 wynika, że nie planuje się dla Nieruchomości uchwalić przeznaczenia rolnego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Dość ponadto wskazać, że Nieruchomość przylega do działki 433/19, obręb Radzewo, która w chwili obecnej stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako „dr”. Wskazana działka ma wytyczone wymiary „typowej” drogi wewnętrznej i taką też sprawuje funkcję.</p> <p>Moi Mocodawcy podejmując decyzję o zakupie udziałów w Nieruchomości, mieli na uwadze powyższe uwarunkowania jednoznacznie świadczące o tym, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące wręcz z pewnością, uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zezwalających na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Nie ma żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na Nieruchomości możliwość zrealizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego, o którą wnioskuje się w sprawie o znaku WB1-PP.6730.44.2023.</p> <p>Znaczna część nieruchomości objęta jest postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11 oraz 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11 zezwalającymi łącznie na budowę 24 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, albowiem Nieruchomość to część dawnych działek o numerach 110/22, 110/23, 110/24, 110/25, 110/26, 110/27, 110/28 obręb Radzewo. Na podstawie w/w decyzji Starosta poznański wydał m.in decyzje o pozwoleniu na budowę z 6 maja 2024 r., znak AB.6740.10.429.2023.IX, z 7 maja 2024 r., znak AB.6740.10.101.2024.IX, zezwalającymi na realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego, a to wszystko w zakresie, jaki wyznaczają wymienione decyzje.</p> <p>Kwestia przebiegu historycznych granic geodezyjnych nieruchomości musiała być znana organom gminy, skoro w uchwale nr IX / 92 / 2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec,</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--



		<p>części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik ustalono rolne przeznaczenie dla działki 433/9 oraz 433/8 ob. Radzewo jedynie w części nieobjętej decyzją o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11.</p> <p>Tym bardziej niezrozumiałym jest dla wnoszącego powyższe uwagi przeznaczenie całego terenu Nieruchomości — w tym terenu dla którego Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wydał decyzje o warunkach zabudowy - skoro reprezentanci gminy wielokrotnie podkreślali zarówno ustnie jak i pisemnie, że tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy nie otrzymają przeznaczenia rolnego w procedowanych planach miejscowym, a zapewnienia te były honorowane chociażby w procedurze planistycznej zwieńczonej uchwałą nr IX/ 92/ 2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik.</p> <p>Nie ma zatem żadnych prakseologicznych argumentów, aby uchwalić dla Nieruchomości przeznaczenie rolne, skoro w części jest ona objęta decyzjami o warunkach zabudowy z 2011 r. i pozwoleniami na budowę wydanymi w maju 2024 r.</p> <p>[załączniki - w aktach sprawy]</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kórnik oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Finansowego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Finansowego.

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/44/2024

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr IV/44/2024**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo,  
w rejonie ulicy Kowalskiej – etap I.**

Uchwałą Nr XL/531/2017 z dnia 25 października 2017 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej.

Na obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z konieczności ustalenia prawidłowych zasad zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. Szczególne znaczenie ma w tym przypadku konieczność zapewnienia ochrony terenów rolnych, w tym o wysokich klasach bonitacyjnych i wolnych dotąd od zabudowy, przed niekontrolowaną presją antropogeniczną. Zjawisko to, obserwowane z coraz większym nasileniem w ostatnich latach, związane z dynamicznym rozwojem społeczno - gospodarczym Gminy, prowadzi do chaotycznego rozwoju intensywnej zabudowy o charakterze miejskim na obszarach do tego niepredysponowanych i nie wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną. Stan taki, poza zagrożeniami o charakterze przyrodniczym i środowiskowym niesie za sobą także ryzyko rozprzestrzeniania się zwartej zabudowy w głąb terenów dotąd od niej wolnych, co w dalszej kolejności generowałoby także skutki finansowe po stronie gminy (konieczność realizacji, a następnie utrzymania dodatkowych sieci, urządzeń i obiektów infrastrukturalnych).

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. uchwały z dnia 25 października 2017 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

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

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

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

- uzyskano zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odstąpił pismem znak: WOO-III.410.19.2024.MM.1 z dnia 6.02.2024 r., Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny odstąpił pismem znak: NS.9022.21.2024.IK z dnia 22.01.2024 r.);

- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

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

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik obszar planu wchodzi w skład terenów chronionych gruntów rolnych klasy III oraz terenów gruntów rolnych klas IV - VI. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ustalona w planie ochrona otwartych terenów rolniczych przed zabudową - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w obszarze opracowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie w rozumieniu przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami.

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

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości, w związku z przeznaczeniem wyłącznie pod działalność rolniczą, gdzie zastosowanie w tym względzie znajdują wyłącznie przepisy odrębne.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu).

Plan nie obejmuje zagadnień związanych z potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania, ze względu na brak lokalizacji podmiotów publicznych.

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego i walorów ekonomicznych w zakresie rozwoju rolnictwa.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w obszarze planu nie występowały tereny przeznaczone uprzednio pod zabudowę, które ustaleniami planu utraciłyby taki walor. Plan nie niesie ponadto za sobą konsekwencji w postaci obowiązkowych wykupów terenów stanowiących własność prywatną, stąd uznać należy, że uwzględnione zostało prawo własności.

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

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenów w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego oraz potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny poprzez działania planistyczne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów ze względu na konieczność wyeliminowania ryzyka związanego ze społecznymi i gospodarczymi kosztami chaotycznego procesu zabudowywania peryferyjnych obszarów Gminy. Podkreślić przy tym należy, że ustalenie przeznaczenia terenów w planie zostało jednoznacznie zdeterminowane kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym o polityce przestrzennej gminy i uwzględniającym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W związku z faktem, że na obszarze planu wprowadza się zakaz zabudowy budynkami, jego ustalenia pozostają bez wpływu na warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy, odnoszące się do zasad sytuowania nowej zabudowy.

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

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Ocenie aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” (Uchwała Nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r.)

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski