

Projekt

z dnia 12 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IV/.../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 m² 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.

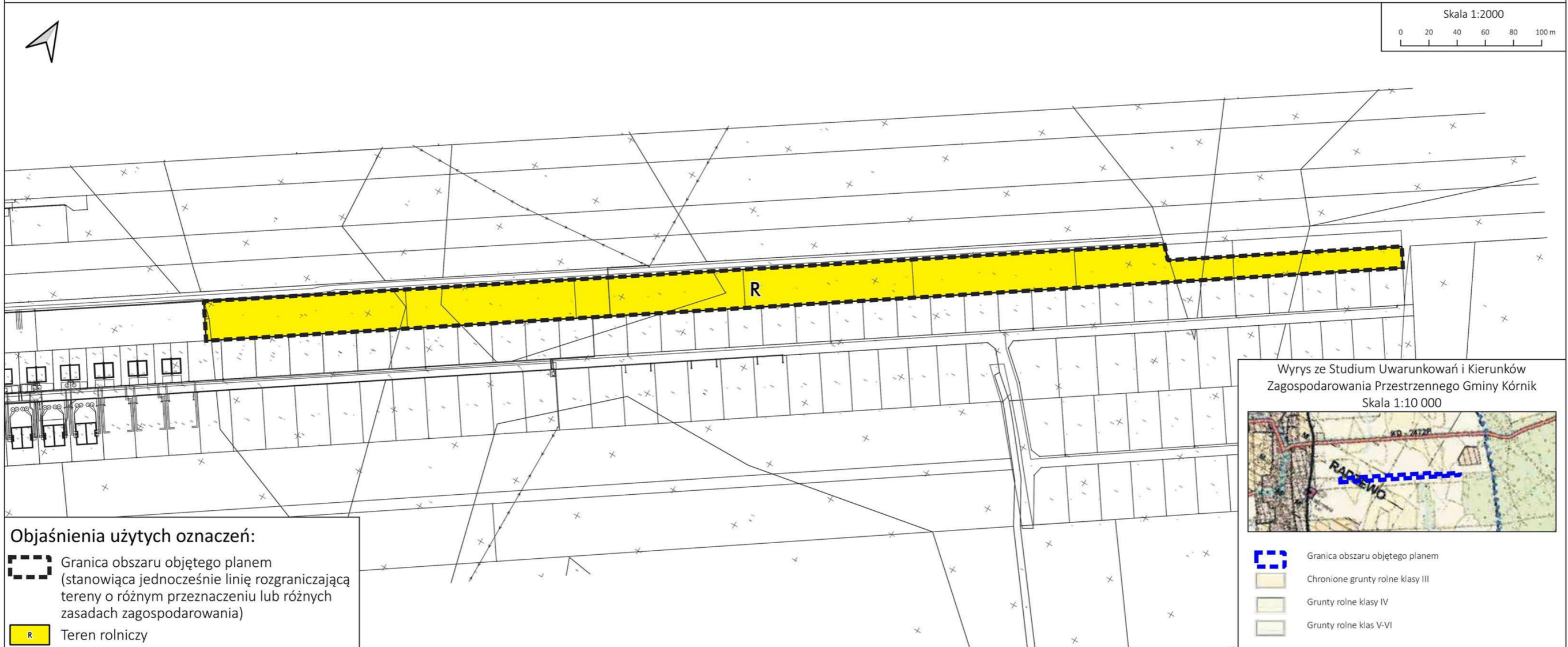
Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska



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

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia



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 (ePUA P)	Osoba fizyczna reprezentowana przez radcę prawnego	I. sprzeciwiam się, aby Nieruchomość była objęta w Planie Miejscowym ustaleniem „R”, a co oznacza tereny rolne, a zatem uzasadnione	dz. nr 433/7 - 433/9 obr. Radzewo	R – teren rolniczy		X			Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

		<p>jest, aby wyłączyć Nieruchomość z procedury planistycznej (pozostawić w tym miejscu tzw. „białą plamę”), albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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); - 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., 							<p>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 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. Zatem dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ww. ustalenia Studium i powodowało</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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> <p>- 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.);</p> <p>- 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</p>							<p>naruszenie zasad sporządzania planu, a co za tym idzie - stwierdzenie nieważności planu miejscowego przez organy nadzoru i kontroli. 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</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zaufania do władzy publicznej; - 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; - w Uchwale Inicjującej wprost wskazano, że planowane przeznaczenie dla Nieruchomości polega na tym, że dla terenu organ przewiduje</p>							<p>podstawowym dążeniem organów Miasta i Gminy Kórnik jest systematyczne „pokrywanie” obszaru Gminy planami miejscowymi, które stanowią podstawowy instrument realizacji polityki przestrzennej przez samorząd. 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>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</p>							<p>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 planu widziane w szerszym kontekście: obszar ten stanowi bowiem uzupełnienie otaczających go, znacznych areałów terenów wyłączonych z zabudowy i przeznaczonych w już</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 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,</p>							<p>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>tj. stanowiąc dalszą część zaplanowanego skupiska budynków mieszkalnych; - 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 mieszkaniowego, 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 - 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. właściciel,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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)</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>odnawialne źródła energii mogłyby rozwiązać problemy energetyczne dla mieszkańców powstającego osiedla;</p> <p>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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p>UZASADNIENIE: Moja Mocodawczyni dokonując zakupu prawa własności do Nieruchomości dysponowała 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 —</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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). 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. Tym niemniej, wracając do uwarunkowań, jakie brano pod uwagę dokonując zakupu Nieruchomości i formułując względem niej określone zamiary inwestycyjne,</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik</p> <p>o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik</p> <p>o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11, a zatem dokonując zakupu</p> <p>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</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>mieszkaniowego. 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 żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na Nieruchomości możliwość zrealizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego, o którą wnioskuje się w sprawie o znaku WB1-PP.6730.115.2023. 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</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>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. 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>honorowane chociażby w procedurze planistycznej zwięźczonej 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. 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. [załączniki - w aktach sprawy]</p>							
2	14.05.24 (ePUA P)	Osoba fizyczna reprezentowana przez radcę prawnego	I. sprzeciwiam się, aby Nieruchomość była objęta w Planie Miejscowym ustaleniem „R”, a co oznacza tereny rolne, a zatem uzasadnione	dz. nr 433/3 obr. Radzewo	R – teren rolniczy		X			Uzasadnienie jak przy uwadze nr 1

		<p>jest, aby wyłączyć Nieruchomość z procedury planistycznej (pozostawić w tym miejscu tzw. „białą plamę”), albowiem:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 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);- Nieruchomość to część dawnej działki numer 110/22, obręb Radzewo;- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 sierpnia 2021 r., znak WB1-PP.1431.44.2021, przedmiotowy plan							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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;</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</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>w przedmiocie Planu Miejscowego narusza zasadę pogłębiania zaufania do władzy publicznej; - 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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>- 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 - 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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>planistycznej w całości, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p>UZASADNIENIE: Moja Mocodawczyni dokonując zakupu prawa własności do Nieruchomości dysponowała 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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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). 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,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. 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-</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p> <p>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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przestrzennego. 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. 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. 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 Miasta i Gminy Kórnik z 27</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń — część C w gminie Kórnik. 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. Odstępuję od powielania załączników do tych uwag, albowiem stosowne dowody (dokumenty takie jak: decyzja o warunkach zabudowy, mapa z</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			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.						
3	14.05.24	Osoby fizyczne CEMCOM sp. z o.o. ul. Szczęśliwa 19 62-023 Szczytniki reprezentowane przez radcę prawnego	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: - 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	dz. nr 433/4 – 433/6 obr. Radzewo	R – teren rolniczy		X		Uzasadnienie jak przy uwadze nr 1

		<p>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> <p>- 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;</p> <p>- 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.);</p> <p>- zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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;</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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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;</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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przewlekłości i beczynności 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 wynikami, w której wykluczono możliwość wydania warunków zabudowy</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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; 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 - 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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)</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>odnawialne źródła energii mogłyby rozwiązać problemy energetyczne dla mieszkańców powstającego osiedla;</p> <p>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 moi Mandanci zasadniczo domagają się, aby Nieruchomość w ogóle została wyłączona z procedury planistycznej w całości, a nadto, iż integralnym elementem zgłoszonej</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>uwagi jest uzasadnienie podane poniżej.</p> <p>UZASADNIENIE: 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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>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). 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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 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).</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. Tym niemniej, wracając do uwarunkowań, jakie brano pod uwagę dokonując zakupu Nieruchomości i formułując względem niej określone zamiary inwestycyjne,</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-130/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik</p> <p>o warunkach zabudowy z 26 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-129/11, decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik</p> <p>o warunkach zabudowy z 6 kwietnia 2011 r., znak WB.PP.7331-127/11, a zatem dokonując zakupu</p> <p>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</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. 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 żadnych przeciwwskazań, aby dopuścić na Nieruchomości możliwość zrealizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego, o</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>którą wnioskuje się w sprawie o znaku WB1-PP.6730.44.2023. 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</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>budownictwa mieszkaniowego, a to wszystko w zakresie, jaki wyznaczają wymienione decyzje. 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 Miasta i Gminy Kórnik z 27 maja 2011 r., znak WB.PP.7331-127/1/11. Tym bardziej niezrozumiałym jest dla wnoszącego powyższe uwagi</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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. Nie ma zatem żadnych prakseologicznych</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			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. [załączniki - w aktach sprawy]							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

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/.../2024
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr IV/.../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 wnosić 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