

z dnia 27 lipca 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik (uchwalonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik, opracowany w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;

- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 10) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 11) **strefie kontrolowanej** – należy przez to rozumieć pas terenu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie;
- 12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 13) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 14) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place oraz parkingi dla pojazdów samochodowych;
- 15) **GZWP – ONO** – należy przez to rozumieć główny zbiornik wód podziemnych - obszar najwyższej ochrony.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem **UO**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku symbolem **UK**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem **ZC**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM**;
- 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku symbolem **RU**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R**;
- 11) tereny zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku symbolami **1ZO/R, 2ZO/R, 3ZO/R, 4ZO/R, 5ZO/R, 6ZO/R, 7ZO/R, 8ZO/R, 9ZO/R**;
- 12) tereny zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolami **1ZO/WS, 2ZO/WS, 3ZO/WS, 4ZO/WS**;

- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami 1WS, 2WS;
- 14) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL;
- 15) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony na rysunku symbolem G;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami 1E, 2E;
- 17) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji, oznaczony na rysunku symbolem T;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami 1K, 2K, 3K, 4K, 5K;
- 19) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KD-GP, 2KD-G, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW.

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

- 1) zakaz lokalizacji: reklam wolnostojących oraz na budynkach na terenach mieszkaniowych, reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenie US,
  - d) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem pkt 4,
  - e) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie ogrodzeń na terenach MN, MN/U, U, UO, UK, US, RM, RU, G, E, T i K wykonanych wyłącznie jako ażurowe lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,8 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem pkt 1 lit. a - b;
- 6) lokalizacja urządzeń reklamowych w odległości od dróg publicznych zgodnie z przepisami dla dróg publicznych;
- 7) zakaz stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;
- 8) krycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub szarej;
- 9) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,

- b) wycofania budynku względem jednej obowiązującej linii zabudowy w przypadku, gdy na danej działce budowlanej wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy,
- c) zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez te linie.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 3) uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji, w tym wskazanych na rysunku planu wód powierzchniowych, jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy, przełożenia oraz realizacji przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami o odpadach;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **UO** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenu zabudowy związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **UK** dopuszczalne poziomy hałas:
  - a) w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **US** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 13) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **RM** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 14) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych lub zespołów stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych dla inwestycji drogowych, a w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania inwestycji celem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, przy czym przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) ochronę Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000 – „Rogalińska Dolina Warty” oraz „Rogalińska Ostoja”, zgodnie z ustaleniami § 5 i przepisami odrębnymi;
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których:
  - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z GZWP – ONO, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych oraz projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz z ich obszarami oddziaływania, w tym zakaz zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągów DN 300 zbudowanego w 1975 r. o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 5,4 MPa oraz DN 500 zbudowanego w 1972 r. o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 5,4 MPa wraz z ich strefami kontrolowanymi określonymi na rysunku, w tym zakazów i ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz zadrzewień, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości stref kontrolowanych określonych na rysunku po uzgodnieniu wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w ww. szerokości z właściwym operatorem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie odległości zabudowy od granicy terenów lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających ze wskazanej na rysunku strefy istniejących użytków leśnych i zadrzewień do zachowania;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dopuszczenie lokalizacji jednego garażu albo budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, przy czym:
  - a) na terenie 38MN dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
  - b) na terenie 41MN dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących budynków inwentarskich oraz gospodarczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 300 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 60%;
- 7) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego lub garażu – nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10 m;
- 8) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii lub pokryciu oraz kontynuacji geometrii istniejącego dachu w przypadku jego rozbudowy;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 11) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, usytuowanego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu albo budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku;
- 2) na terenie 8MN/U dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,6;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 8) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – nie więcej niż:
    - dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U – 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
    - dla terenu 10MN/U - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego lub garażu – nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii lub pokryciu oraz kontynuacji geometrii istniejącego dachu w przypadku jego rozbudowy;
- 11) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenie 8MN/U, zgodnie z § 30 pkt 4;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy usługowej 3 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 13) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 12, lit. a;
- 14) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, z zastrzeżeniem pkt 15;

15) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

**§ 11.** 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych m.in. w zakresie handlu, gastronomii, oświaty, zabudowy biurowo-administracyjnej oraz innych budynków użyteczności publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżd;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki atykowej;
- 8) maksymalna wysokość budowli, masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 15 m;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych w tym 1 dla osób niepełnosprawnych;
- 12) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 11;
- 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej;
- 15) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

**§ 12.** 1. Na terenie zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonym na rysunku symbolem **UO**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów, budowli i urządzeń w zakresie usług oświaty, nauki, turystyki, sportu i rekreacji;



2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
  - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 25%;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, jednak nie więcej niż 11 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki atykowej;
  - 8) dachy strome o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 20° do 45°;
  - 9) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych w tym 1 dla osób niepełnosprawnych;
  - 10) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13. 1.** Na terenie zabudowy usługowej – usług kultu religijnego, oznaczonym na rysunku symbolem **UK**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów kultu religijnego oraz budynków z nimi związanych, mieszczących lokale mieszkalne oraz biurowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków zamieszkania zbiorowego,
  - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) pomników,
  - d) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
  - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, jednak nie więcej niż 11 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki atykowej;
- 8) dachy strome o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 30° do 45°;
- 9) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych w tym 1 dla osób niepełnosprawnych;
- 10) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Na terenie cmentarza, oznaczonego na rysunku symbolem **ZC**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz utrzymania terenu cmentarza jako terenu zieleni o założeniu parkowym;
- 2) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz sytuowania stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie zachowania oraz przebudowy istniejącej kaplicy w jej zewnętrznym obrysie i kubaturze z tolerancją do 0,5m.

**§ 15. 1.** Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **US**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie kultury, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojść;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,6;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 60%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki atykowej;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych;
- 10) lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt 6;
- 11) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym dopuszczenie: budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków gospodarczych, garażowych oraz budynków inwentarskich związanych z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług agroturystyki,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojść,
  - d) budowli rolniczych;
- 3) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 300 m<sup>2</sup>;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 1,0;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 8) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego, w tym także mieszczącego miejsca noclegowe w ramach usług agroturystyki – nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) budynku gospodarczego lub garażu – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) budynków inwentarskich – nie więcej niż 10 m,
  - d) budowli rolniczych – nie więcej niż 15 m;
- 9) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii lub pokryciu oraz kontynuacji geometrii istniejącego dachu w przypadku jego rozbudowy;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielania w budynku lokalu użytkowego dodatkowo 1 stanowisko postojowe;
- 12) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, z zastrzeżeniem pkt 13;

13) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonym na rysunku symbolem **RU**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych lub inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojazdów,
  - c) garaży;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 1,0;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 7) wysokość:
  - a) budynków i budowli, o których mowa w pkt 1 – nie więcej niż 11 m,
  - b) garaży – nie więcej niż 10 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 10) dla zabudowy wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 9;
- 11) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania oraz istniejących oczek wodnych, cieków, rowów, zieleni śródpolnej i dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;

- 6) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji płyt gnojowych;
- 8) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

§ 19. Na terenach zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZO/R**, **2ZO/R**, **3ZO/R**, **4ZO/R**, **5ZO/R**, **6ZO/R**, **7ZO/R**, **8ZO/R**, **9ZO/R**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie naturalnej zieleni, ukształtowania terenu, użytkowania rolniczego terenu oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz gradzenia terenu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg gruntowych, nieutwardzonych ścieżek rowerowych i szlaków pieszych, mostów, przepustów i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

§ 20. Na terenach zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami **1ZO/WS**, **2ZO/WS**, **3ZO/WS**, **4ZO/WS**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie naturalnej zieleni, ukształtowania terenu, użytkowania rolniczego terenu oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wież widokowych o wysokości nie większej niż 25 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg gruntowych, nieutwardzonych ścieżek rowerowych i szlaków pieszych, mostów, przepustów i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, zadaszeń, stołów, ławek i innych urządzeń turystycznych, na polanach wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę pojazdami samochodowymi służb technicznych z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych;
- 7) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 21. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1WS**, **2WS**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 4) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń takich, jak:
  - a) drogi techniczne dla służb leśnych,
  - b) dukty leśne przeznaczone dla rekreacyjnej jazdy konnej,
  - c) nieutwardzonych ścieżki rowerowe i szlaki piesze,
  - d) mostki związane z obiektami, o których mowa w pkt a-c,
  - e) urządzeń turystycznych;
- 5) dopuszczenie rolniczego użytkowania działek niezalesionych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego;
- 7) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, zadaszeń, stołów, ławek i innych urządzeń turystycznych, na polanach wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 9) obsługę pojazdami samochodowymi służb leśnych i technicznych z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

§ 23. Na terenie infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczonym symbolem G, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci gazowej;
- 2) wysokość budynków nie większa niż 3 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 1,0;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 7) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 9) obsługa pojazdami samochodowymi z drogi poza granicami planu poprzez drogę dojazdową do gruntów rolnych.

§ 24. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1E, 2E, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznej;

- 2) wysokość budynków nie większa niż 3 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 7) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 9) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 25. Na terenie infrastruktury technicznej - telekomunikacji, oznaczonym symbolem **T**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wieży bazowej telefonii cyfrowej;
- 2) wysokość wieży nie większa niż 25 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków oraz innych urządzeń i obiektów pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) wysokość budowli, o których mowa w pkt 3 nie większa niż 4 m;
- 5) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 9) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 11) obsługa pojazdami samochodowymi z drogi poza granicami planu poprzez drogę dojazdową do gruntów rolnych.

§ 26. Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1K**, **2K**, **3K**, **4K**, **5K**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) wysokość budynków nie większa niż 5m;
- 3) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 7) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów i innych sieci infrastruktury technicznej;
- 9) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub z dróg poza granicami planu.

§ 27. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-GP, 2KD-G, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D**, ustala się:

- 1) klasę główną ruchu przyspieszonego dla dróg na terenie **1KD-GP**;
- 2) klasę główną dla dróg na terenie **2KD-G**;
- 3) klasę zbiorczą dla dróg na terenach **3KD-Z, 4KD-Z i 5KD-Z**;
- 4) klasę dojazdową dla dróg na terenach **6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D i 14KD-D**;
- 5) sytuowanie jezdni i poboczy o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 5, elementów infrastruktury drogowej, w tym chodników i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy transportu zbiorowego;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zjazdów z wyłączeniem terenu **1KD-GP**, lecz poza strefą skrzyżowania;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 10) zakaz sytuowania stanowisk postojowych na terenach **1KD-GP, KD-G i KD-Z**.

§ 28. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy na terenach: **1KDW, 2KDW, 8KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 31KDW, 32KDW, 34KDW**;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1-2, elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, lecz poza strefą skrzyżowania;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 29. W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie, minimalnymi powierzchniami działek budowlanych i pozostałymi ustaleniami.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym m.in. jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:



- a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
- b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 5,0 m,
- c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
- d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6,0 m.

§ 31. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

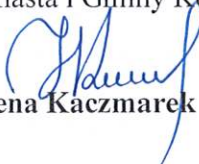
- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) przebieg sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, odprowadzania do rowów lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych, pod warunkiem przywrócenia ich właściwości technicznych i użytkowych, a z terenów dróg wewnętrznych również do gruntu poprzez nawierzchnie przepuszczalne;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, UO, UK, US, RM, RU, G, E, T, K, w granicach terenów, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej, lokalizację istniejącego gazociągu DN 500 oraz DN 300;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej, lokalizację projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 2 x 110 kV;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 12) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 40 do 70 m<sup>2</sup>;
- 14) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

§ 32. Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

III Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta i Gminy Kórnik

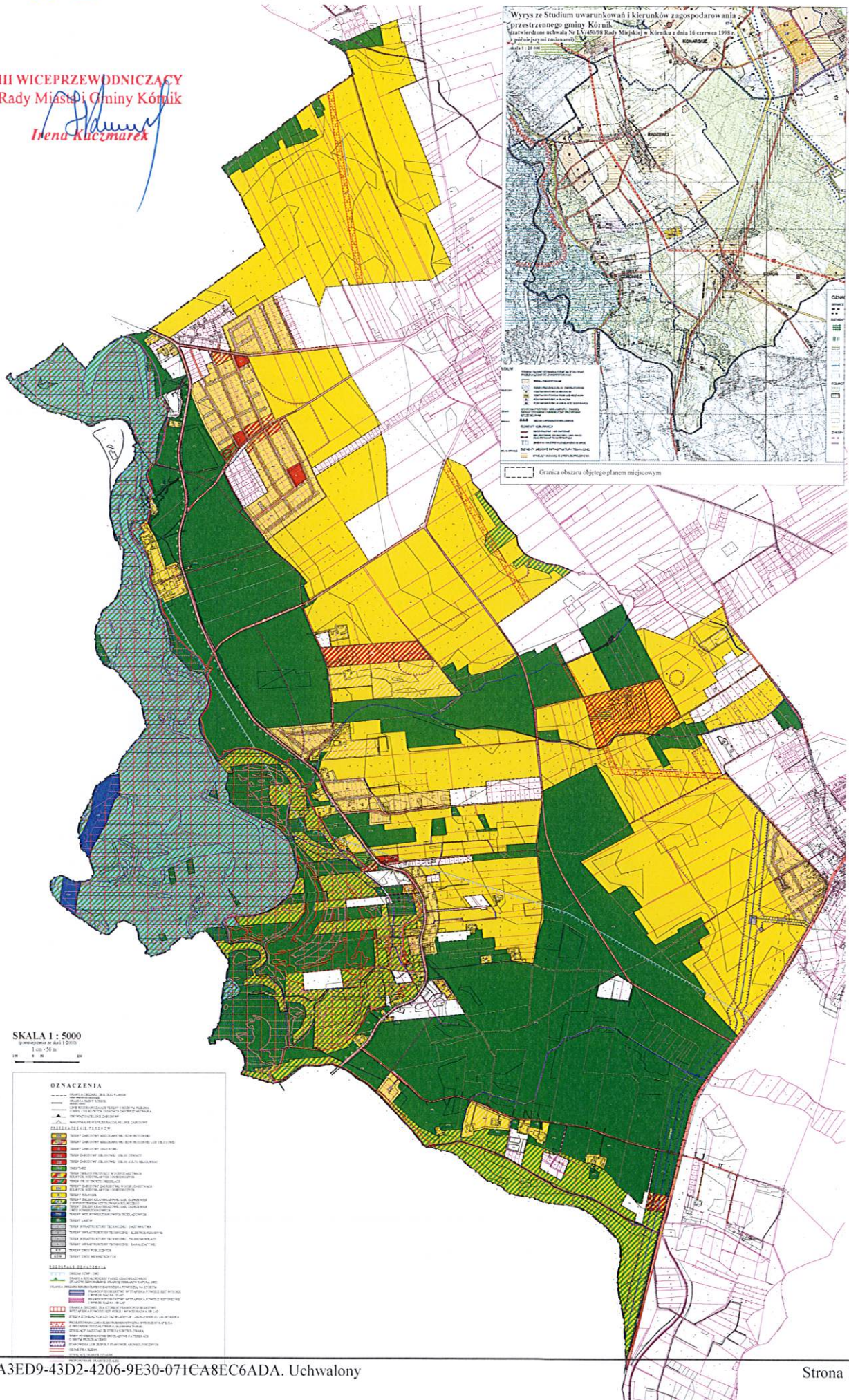


Irena Kaczmarek



III WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta i Gminy Kórnik

*Irena Kuczmarek*



**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik, był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.), miało miejsce w terminie od w dniach od 30.03.2015 r. do 28.04.2015 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 13.04.2015 r., uwagi przyjmowano do 14.05.2015 r. Zarówno na dyskusji publicznej, jak i w wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi, z których część została uwzględniona.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...), miało miejsce w terminie od 6.10.2015 r. do 27.10.2015 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 19.10.2015 r., uwagi przyjmowano do 10.11.2015 r. Ponownie, zarówno na dyskusji publicznej, jak i w wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi, z których część została uwzględniona.

Po raz trzeci wyłożono projekt planu do publicznego wglądu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...), w terminie od 16.05.2016 r. do 28.06.2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 20.05.2016 r., uwagi przyjmowano do dnia 28.06.2016 r. W ustawowym terminie złożone zostały uwagi, które Burmistrz Miasta i Gminy odrzucił.

Wobec nieuwzględnienia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik wszystkich złożonych uwag, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga o nieuwzględnieniu przedstawionych uwag dotyczących obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH  
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
OBSZARÓW WSI KONARSKIE, RADZEWO, CZMONIEC, CZĘŚCI WSI CZOŁOWO ORAZ CZĘŚCI WSI CZMOŃ – część B**

0	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<b>Uwagi złożone na etapie I. wyłożenia do publicznego wglądu, które trwały w terminie od 30.03.2015 r. do 28.04.2015 r., uwagi przyjmowano do 14.05.2015 r.</b>							
1.	30.03.2015	B.B.	W związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako właściciel działek nr ewid. 356/1 i 355/1, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoniec, gmina Kórnik składam uwagę w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na ww. działkach. Wnioskowane tereny stanowią grunty rolne o słabej klasie bonitacyjnej racjonalne wykorzystanie tych terenów na cele rolne jest nie ekonomiczne. Rozpatrując ogólnie zagospodarowanie terenów będących w moim posiadaniu oraz zagospodarowanie i racjonalne wykorzystanie terenu oraz możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną danego obszaru moim zdaniem ww. obszar może być zagospodarowany na cele zabudowy mieszkaniowej. Również wnioskuję o zachowanie w planie pasa strefy ochronnej od istniejącego rowu melioracyjnego. W związku z powyższym proszę o pozytywne rozpatrzenie powyższego wniosku w opracowywanym m.p.z.p.	Działki nr 356/1 i 355/1, obręb Czmoniec.			X			Wnioskowana funkcja niezgodna z ustaleniami Studium.  Wyłączono z obszaru opracowania część działek na głębokości ok. 40m od północnej granicy działek.
2.	13.04.2015	M.S.	W związku z toczącymi się pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niniejszym wnoszę o: zmianę przeznaczenia w projekcie planu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 33 nazwa obrębu administracyjnego : 0004 - Czmoń, jednostka	Działka nr 33, obręb Czmoń.			X-częściowo			Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na

									podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.
3.	13.04.2015 D.S.								Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.
4.	13.04.2015 M.T.								Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.

5.	13.04.2015	E.U.	<p>W związku z toczącymi się pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niniejszym wnoszę o:</p> <p>zmianę przeznaczenia w projekcie planu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 36 nazwa obrębu administracyjnego : 0004 - Czmoń, jednostka ewidencyjna Kórnik -obszar wiejski, w ten sposób aby w/w działkę przeznaczono jako tereny pod zabudowę siedliskową.</p> <p>Na wypadek, gdyby żądanie to nie mogło zostać spełnione wnoszę o wyłączenie w/w działki z opracowania projektu planu miejscowego tak, aby w przyszłości móc otrzymać decyzję o warunkach zabudowy.</p> <p>W świetle powyższego proszę o uwzględnienie w/w wniosku.</p>	Działka nr 36, obręb Czmoń.				<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.</p>
6.	13.04.2015	E.U.	<p>Zgodnie z projektem MPZP dla w/w działki ustalono, iż w połowie na działce nie będzie możliwości zabudowy (R).</p> <p>Ponieważ została wydana wyżej powołana decyzja, wnoszę o wyłączenie z MPZP części działki bez prawa zabudowy.</p> <p>Wydana decyzja nie precyzuje miejsca, gdzie wybudowany zostanie budynek, a także zapisy powodują, iż niemożliwe jest usytuowanie budynku na w/w części działki.</p> <p>W świetle powyższego proszę o zmianę w MPZP lub wyłączenie z MPZP dla części działki nr 24.</p>	Działka nr 24, obręb Czmoń.		X		<p>Projekt planu uwzględni wyłączenie z obszaru opracowania północnej części działki w celu umożliwienia zabudowy określonej w decyzji o warunkach zabudowy.-</p>
7.	13.04.2015	R. B.	<p>W związku z toczącymi się pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niniejszym wnoszę o:</p> <p>zmianę przeznaczenia w projekcie planu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 36 nazwa obrębu administracyjnego : 0004 - Czmoń, jednostka ewidencyjna Kórnik - obszar wiejski, w ten sposób aby w/w działkę przeznaczono jako tereny pod zabudowę siedliskową.</p> <p>Na wypadek, gdyby żądanie to nie mogło zostać spełnione wnoszę o wyłączenie w/w działki z opracowania projektu planu miejscowego, tak aby w przyszłości móc otrzymać decyzję o warunkach zabudowy.</p> <p>W świetle powyższego proszę o uwzględnienie w/w wniosku.</p>	Działka nr 36, obręb Czmoń.		X-częściowo		<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.</p>

8.	30.04.2015 E. i J. S.	<p>Wnosimy o zmianę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, położonej w miejscowości Czmoń, gm. Kórnik o powierzchni 49 a, oznaczonej numerem geodezyjnym 29, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Środzie Wlkp. KW 35942 z rolnej na budowlaną.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Powyższa nieruchomość, została zakupiona przez nas z przeznaczeniem do zabudowy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mojej rodziny. W związku z tym podejmowaliśmy również działania mające na celu uregulowanie statusu zakupionej działki w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej poprzez wykreślenie zeszłych wpisów, dotyczących służebności. Posiadam dwie córki, które aktualnie są pełnoletnie i po ukończeniu uczelni (starsza jest studentką IV roku Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu), wiążą swoją przyszłość oraz plany mieszkaniowe z rejonem Kórnika.</p> <p>Należy zauważyć, że dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszarowy działek sąsiednich oraz nabytej przez nas działki, wskazuje jednoznacznie, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane.</p> <p>Działki sąsiednie o powierzchniach, w których dokonano wydzielenia, nie sposób wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych.</p>	Działka nr 29, obręb Czmoń.		X-częściowo			<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynki gospodarcze i inwentarskie.</p>
----	-----------------------	---	-----------------------------	--	-------------	--	--	--



		<p>Mając na uwadze zaufanie do organów publicznych, te właśnie okoliczności, skłoniły nas do nabycia przedmiotowej działki na cele budowlane.</p> <p>Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, działka ta nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej.</p> <p>Ponadto, lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do zmodernizowanej linii energetycznej, przebiegającej przez nią. Nadto sąsiaduje, ona z już zabudowanymi działkami (74/2, 208 i 209).</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane.</p> <p>Dodatkowym argumentem przemawiającym za celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości są również z jednej strony względy ekonomiczne i większe dochody dla Gminy, z chwilą gdy działka będzie miała przeznaczenie budowlane i zostanie zabudowana z drugiej, zaś wiążący się z wnioskowaną zmianą i planowaną budową, wzrost liczby mieszkańców Gminy, co w sposób oczywisty wpływa na jej dochody.</p> <p>Spełniona zostanie, również przesłanka ustawowa określona w przepisie art. 6 ust. 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z którego wynika, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o niższej przydatności produkcyjnej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane.</p> <p>W załączeniu:  1) kserokopia wypisu Aktu notarialnego A nr 3258/2003,  2) kserokopia wyciągu z wykazu zmian gruntowych, kserokopia mapy ewidencyjnej i załącznika graficznego,  3) kserokopia jednej z decyzji podatkowych, dotyczących wymiaru podatku rolnego,  4) kserokopia zawiadomienia Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej o wykreśleniu służebności.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

9.	4.05.2015	M. i P. K.	<p>Wnosimy o zmianę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, położonej w miejscowości Czmoń, gm. Kórnik o powierzchni 49. a, oznaczonej numerem geodezyjnym 28, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Środzie Wlkp. KW 35105 z rolnej na budowlaną UZASADNIENIE</p> <p>Opisaną wyżej nieruchomość, zakupiliśmy z przeznaczeniem do zabudowy oraz w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych naszej rodziny.</p> <p>Posiadamy czworo pełnoletnich dzieci, dla których nieruchomość ta jest gwarancją zapewnienia im miejsca zamieszkania. Przedmiotowa działka sąsiaduje z działkami zakupionymi również w tym samym celu przez naszych znajomych.</p> <p>Należy zauważyć, że dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszaru działek sąsiednich oraz nabytej przez nas działki, wskazuje jednoznacznie, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane.</p> <p>Działek tych o powierzchniach, w których dokonano wydzielania, nie sposób wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych.</p> <p>Mając na uwadze zaufanie do organów publicznych, te właśnie okoliczności, skłoniły nas do nabycia przedmiotowej działki, podobnie, jak i naszych znajomych do nabycia działek sąsiednich, na cele budowlane.</p> <p>Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nabyta przez nas działka nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej.</p> <p>Ponadto, lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu zmodernizowanej linii energetycznej. Nadto sąsiaduje ona z już zabudowanymi działkami.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że nasza działka wraz z sąsiednimi będzie stanowić jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu.</p> <p>Wnoszona zmiana przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlaną nie będzie też sprzeczna z zapisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która</p>	Działka nr 28, obręb Czmoń.		X-częściowo		<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynki gospodarcze i inwentarskie.</p>
----	-----------	------------	--	-----------------------------	--	-------------	--	--

<p>zezwała na przeznaczanie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o niższej przydatności produkcyjnej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane.</p> <p>W załączeniu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kserokopia wypisu Aktu notarialnego A nr</li> <li>2) kserokopia decyzji o warunkach zabudowy dla działek sąsiednich</li> <li>3) kserokopia jednej z decyzji podatkowych, dotyczących wymiaru podatku rolnego</li> </ol> <p>Wnosimy o zmianę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, położonej w miejscowości Czmoń, gm. Kórnik o powierzchni 42. a, oznaczonej numerem geodezyjnym 27 dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Środzie Wlkp. KW 35106 z rolnej na budowlaną</p>	Działka nr 27, obręb Czmoń.						Nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem projektu planu dla części B.
10.	4.05.2015	M. i P. K.					
						<p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Opisaną wyżej nieruchomość, zakupiliśmy z przeznaczeniem do zabudowy oraz w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych naszej rodziny. Posiadamy czworo pełnoletnich dzieci, dla których nieruchomość ta jest gwarancją zapewnienia im miejsca zamieszkania. Przedmiotowa działka sąsiaduje z działkami zakupionymi również w tym samym celu przez naszych znajomych.</p> <p>Należy zauważyć, że dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszaru działek sąsiednich oraz nabytej przez nas działki, wskazuje jednoznacznie, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane.</p> <p>Działek tych o powierzchniach, w których dokonano wydzielienia, wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych.</p> <p>Mając na uwadze zaufanie do organów publicznych, te właśnie okoliczności, skłoniły nas do nabycia przedmiotowej działki, podobnie, jak i naszych znajomych do nabycia działek sąsiednich, na cele budowlane.</p> <p>Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nabyta przez nas działka nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej.</p> <p>Ponadto, lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia</p>	



			<p>wydzienienia, nie sposób wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych.</p> <p>Mając na uwadze zaufanie do organów publicznych, te właśnie okoliczności, skłoniły nas do nabycia przedmiotowej działki, podobnie, jak i naszych znajomych do nabycia działek sąsiednich, na cele budowlane.</p> <p>Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nabyta przez nas działka nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej.</p> <p>Ponadto, lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu zmodernizowanej linii energetycznej. Nadto sąsiaduje ona z już działkami, które otrzymały decyzje o warunkach zabudowy. Inwestycja ta obejmuje budowę dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że nasza działka wraz z sąsiednimi będzie stanowić jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu.</p> <p>Wnoszona zmiana przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlaną nie będzie też sprzeczna z zapisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zezwala na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o niższej przydatności produkcyjnej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane.</p> <p>W załączeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kserokopia wypisu Aktu notarialnego A nr 3458/2003,</li> <li>- kserokopia mapy z zaznaczeniem położenia działki,</li> <li>- kserokopia decyzji podatkowych, dotyczących wymiaru podatku rolnego.</li> </ul>	Działka nr 28, obręb Czmoń.		<b>X-częściowo</b>		<p>Wnoszona funkcja niezgodna z ustaleniami Studium.</p> <p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu</p>
12.	6.05.2015	M. i P. K.	<p>Zwracamy się z wnioskiem o wprowadzenie zmiany zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie Czmoń, gm. Kórnik, oznaczonej numerem rejestrowym 28 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Zwracamy się dopiero teraz bo dosłownie wczoraj dowiedzieliśmy się, że teren na, którym zlokalizowana</p>					

		<p>jest nasza działka ma być uchwalony plan. Działka zlokalizowana jest w sąsiedztwie małych działek, które z uwagi na rozmiary trudno użytkować rolniczo. Działek tych o takich powierzchniach nie sposób wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych. Poza tym warunki glebowe, pod warstwą trawy zalega piasek, nie są korzystne na uprawy rolnicze. Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nabyła przez nas działka nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej. Ponadto w sąsiedztwie naszej działki jak i najbliższej okolicy są już zlokalizowane tereny na których już rozwija się bądź będzie rozwijać w najbliższym czasie zabudowa jednorodzinna.</p> <p>Lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu zmodernizowanej linii energetycznej.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że nasza działka wraz z sąsiednimi będzie stanowić jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu. Wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlaną nie będzie też sprzeczna z zapisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zezwala na przeznaczanie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o niższej przydatności produkcyjnej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane.</p>					<p>wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowiąc będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.</p>
13.11.05.2015	K. K. A. S.	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu ww. projektu planu miejscowego wnosimy o wyłączenie z obszaru opracowania działek nr 191, 192, 193/5, 230, 195, obręb Czmoniec, dla których planowana jest budowa budynków gospodarczych, budynku garażowego, budynków inwentarsko - magazynowych oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy zagrodowej (na podstawie procedowanego wniosku o ustalenie warunków zabudowy).</p>	Działki nr 191, 192, 193/5, 230, 195, obręb Czmoniec.			<b>X - częściowo</b>	<p>Wyłączono z obszaru opracowania wnioskowane działki za wyjątkiem nieruchomości nr 230, która zlokalizowana jest za kompleksem leśnym na granicy z terenami zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych</p>

		<p>Planowana inwestycja wpisuje się w przestrzeń produkcji rolniczej stanowiąc jej naturalne uzupełnienie nie kolidując z bezpośrednim sąsiedztwem terenów wyłączonych z zabudowy. Planowana inwestycja zwartych zagród nawiązuje do zabudowy po stronie południowej drogi powiatowej relacji Czmoń-Czmoniec.</p> <p>Prosimy o pozytywne rozpatrzenie złożonej uwagi.</p> <p>Zwracamy się z wnioskiem o wprowadzenie zmiany zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie Czmoń, gm. Kórnik, oznaczonej numerem rejestrowym 29 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Powyższa działkę w m. Czmoń oznaczoną numerem geodezyjnym 29, zakupiliśmy 11 lipca 2003r. z przeznaczeniem do zabudowy w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych naszej rodziny, kiedy nasze dzieci były jeszcze małe.</p> <p>Decyzję tę podjęliśmy wraz z naszymi znajomymi z czasów studenckich, którzy zakupili w takim samym celu sąsiadujące działki oznaczone numerami geodezyjnymi 30, 27, 28.</p> <p>Aktualnie nasze córki są pełnoletnie i po ukończeniu uczelni (starsza jest studentką IV roku Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu) wiążą swoją przyszłość oraz plany mieszkaniowe z rejonem Kórnika.</p> <p>W związku z powyższymi planami mieszkaniowymi podejmowaliśmy również działania mające na celu uregulowanie statusu prawnego zakupionej działki.</p> <p>Między innymi składając stosowne wnioski w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej, doprowadziliśmy do wykreślenia wpisów, dotyczących dawnych służebności (zawiadomienie V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z dnia 13 czerwca 2008 r. dotyczące wykreślenia w KW nr 35942 zapisów o w/w służebnościach, jako bezprzedmiotowych).</p> <p>Ponadto, podobnie, jak nasi znajomi, wystąpiliśmy z wnioskami o zmianę przeznaczenia naszych nieruchomości z rolnych na działki budowlane oraz rozpoczęliśmy działania mające na celu wdrożenie procedury, zmierzającej do uzyskania decyzji o</p>	Działka nr 29, obręb Czmoń.		<b>X - częściowo</b>		<p>Wnioskowana funkcja niezgodna z ustaleniami Studium.</p> <p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.</p>

		<p>warunkach zabudowy.</p> <p>Należy zauważyć, że dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszarowy naszej działki o nr 29 oraz działek sąsiednich w tym nabytych przez naszych znajomych, wskazywał jednoznacznie, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane.</p> <p>Zarówno działki stanowiącej naszą własność, jak i działek sąsiednich ze względu na wielkość powierzchniowe, w jakich dokonano ich wydzielenia, nie sposób racjonalnie wykorzystywać w inny sposób niż tylko dla celów budowlanych z przeznaczeniem na budownictwo jednorodzinne.</p> <p>Wskazane wyżej okoliczności i warunki lokalizacyjne oraz zaufanie do organów publicznych, skłoniło nas do nabycia przedmiotowej działki oraz naszych znajomych do zakupu działek sąsiednich.</p> <p>Do chwili obecnej nabyta przez nas działka oraz sąsiednie działki, zakupione przez naszych znajomych, ze względu na niską klasę gruntów rolnych nie były i nie są wykorzystywane na cele produkcji rolnej.</p> <p>Ze względu na odległe miejsce zamieszkania od Kórnika, o prowadzonej przez Gminę Kórnik procedurze, związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. dla m. Czmoń dowiedzieliśmy się przypadkowo w dniu 05.05.2015r podczas wizyty w Urzędzie Miejskim w Kórniku, której celem było, uzyskanie bliższych informacji o aktualnym stanie rozpoznawania złożonego przez nas wcześniej wniosku o zmianę przeznaczenia nieruchomości rolnej oznaczonej nr 29 na działkę budowlaną.</p> <p>Wprawdzie Gmina dopełniła ustawowych obowiązków, związanych ze stosownymi ogłoszeniami, związanymi z przedmiotową procedurą, to jednak ze względu na specyfikę i odrębność uregulowań ustawy w tym zakresie, z wyżej wskazanych i niezależnych od nas przyczyn obiektywnych, nie mogliśmy uczestniczyć we wcześniejszych etapach procedury, a zarazem skorzystać z przysługujących nam we wcześniejszych fazach postępowania uprawnień.</p> <p>Należy zauważyć, że działki oznaczone numerami 29, 28, 27 i 30 zakupione były w innym stanie prawnym, zaś ich charakterystyka opisowa i kwalifikacja, nie</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--



					<p>zawierała zapisów o obowiązującym na nich, lub mającym w przyszłości obowiązywać zakazie zabudowy, jak też zapisów wykluczających możliwość zmiany przeznaczenia ich wykorzystania.</p> <p>Z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik wynika, iż tereny Gminy „stanowią będąc zaplecze sypialniane Poznania, a zagwarantowanie sprawnego skomunikowania tych obszarów z aglomeracją poznańską, będzie czynnikiem stymulującym dalsze utwierdzenie się tych przekształceń” (pkt. 2- Układ osadniczy) oraz, że tereny m. in. Czmonia zakwalifikowane do VI rejonu rolniczego, ze względu na obszar o mniejszej przydatności dla gospodarki rolniczej, „ulegną największym przemianom strukturalnym i zmniejszy się ilość gospodarstw rolnych” (pkt. 4.2- Rolnictwo). Ponadto z treści przedmiotowego Studium wynika jednoznacznie, że „oddziaływanie aglomeracji poznańskiej wywiera bezpośredni wpływ na przekształcenie struktury osadniczej, jak również struktury rolniczej. Obecnie gmina w coraz większym stopniu pełni i może pełnić funkcje mieszkalne” (pkt.4- Kierunki w zakresie polityki przestrzennej).</p> <p>W tej sytuacji wprowadzenie do Studium uwarunkowań, do opracowanej prognozy oraz do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów, iż na należącej do nas działce nr 29 oraz na działkach sąsiednich (- zapis w § 18 projektu uchwały dotyczący terenu oznaczonego symbolem I4R), ma obowiązywać zakaz lokalizacji zabudowań jest nieśpójne z wcześniejszymi założeniami i nieracjonalne oraz nieuzasadnione, a nadto w bardzo istotny sposób narusza nasze prawa własności do dysponowania nieruchomością oraz pozbawia nas możliwości jej wykorzystania, w celu w jakim została ona nabyta.</p> <p>O zamiarze jednakowego przeznaczenia na cele budowlane zakupionych przez nas i przez naszych znajomych - Państwo D. i M. Miłośzów działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 29 i 30, świadczy również treść aktu notarialnego A nr 3258/2003, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Andrzeja</p>								

		<p>Przybyłowicza w Kole w dniu 11 lipca 2003 roku, którym to sfinalizowaliśmy równoczesny zakup działek.</p> <p>Ponadto, analiza planowanych zmian wskazuje na brak racjonalnego uzasadnienia objęcia zakresem projektu miejscowego planowania zagospodarowania przestrzennego tylko części znajdujących się w tym samym rejonie działek (m.in. o numerach 28 i 29) i pozostawienia poza obszarem projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego działek mających wcześniej ten sam status prawny (działki 27 i 30).</p> <p>Znajdująca się w objętym ramami Studium, opracowanej prognozy oraz projektu uchwały planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, rejonie oznaczonym symbolem 14R, należąca do nas działka nr 29 i działka nr 28 należąca do naszych znajomych Państwa M. i P. Kędziórów, ze względu na lokalizację i sąsiedowanie od strony ul. Kaszubskiej z już istniejącą zabudową jednorodzinną (na działkach o nr 74/2, 208, 209) oraz od strony ul. Brzozowej z już istniejącą i planowaną zabudową jedno i wielorodzinną (m.in. na działkach 31, 34, 35 - o czym świadczy decyzja WB. PP. 6730.1 19.2014 o warunkach zabudowy z dnia 4.02.2015r.) jednoznacznie wskazuje na zasadność i celowość dokonania w planowanych uregulowaniach zmian poprzez przeznaczenie działki nr 29 i 28 na budownictwo jednorodzinne. Wnioskowana przez nas zmiana w sposób naturalny zespoli i połączy obszary już zabudowane oraz obszary przeznaczone na budownictwo jednorodzinne i w żaden sposób nie zaburzy ogólnych założeń projektowanego planu, a także nie spowoduje wyłomu w założeniach planistycznych i środowiskowych.</p> <p>Ponadto, lokalizacja naszej działki zapewnia jej dostęp do drogi publicznej (ul. Kaszubska) oraz dostęp do zmodernizowanej linii energetycznej przebiegającej przez nią. Nadto sąsiaduje ona z już zabudowanymi działkami (74/2, 208 i 209) i działkami, które ze względu na ich wyłączenie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego, będą miały też takie przeznaczenie.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością wnioskowanej zmiany w zakresie przygotowanego do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--


Dodatkowymi argumentami przemawiającymi za celowością i zasadnością wnioskowanej zmiany są również z jednej strony względy ekonomiczne i większe dochody dla Gminy z chwili, gdy działka będzie miała przeznaczenie budowlane i zostanie zabudowana, z drugiej zaś wiążący się z wnioskowaną zmianą i planowaniem budowy wzrost liczby mieszkańców Gminy, co w sposób oczywisty wpływa na jej dochody.

Mając na uwadze powyższe względy zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszych wniosków i uwag do Studium do prognozy oraz do wyłożonego projektu uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie naszej nieruchomości, oznaczonej numerem geodezyjnym 29, położonej w m. Czmoń na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pozytywne rozstrzygnięcie w zakresie naszego wniosku, nie będzie również sprzeczne z ustawowymi przesłankami określonymi w art. 6 ust 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z którego wynika, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty określone w ewidencji gruntów, jako nieużytki rolne, a w razie ich braku - inne grunty o niższej przydatności produkcyjnej.

Ponadto, powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością, dokonania zmian w Studium, w prognozie oraz w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia naszej nieruchomości na cele budowlane, zwłaszcza, że przedmiotowa działka wraz z sąsiednimi będzie stanowić jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu. Wnioskowana zmiana zapobiegnie również tworzeniu w środku rejonu wykorzystywanego na budownictwo mieszkaniowe sztucznej enklawy przeznaczonyj na cele rolnicze, ewidentnie powodującej w przyszłości istotne uciążliwości dla mieszkańców terenów zabudowanych, związane m. in. z trwającymi od wczesnej wiosny do późnej jesieni pracami polowymi (w tym: nawożenie, opryski itp.), z którymi niewątpliwie wiąże się nie tylko hałas, ale także zapylenie.

Nieuwzględnienie natomiast naszego wniosku spowoduje, że nasze wieloletnie plany i działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych



		<p>wolnostojący, Lokalizacja obiektów na działce - linia nieprzekraczalna odsunięta od linii rozgraniczającej od strony drogi o 5,0m, pozostałe odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami, Powierzchnia zabudowy - max. 20%, Powierzchnia biologicznie czynna - min. 40%, <b>BUDYNEK MIESZKALNY</b> Max. wysokość budynku mieszkalnego do gzymsu od poziomu terenu przed wejściem głównym do obiektu - max. 5,5m, Szerokość elewacji frontowej- max. 30,0m, Rodzaj dachu - dach płaski, <b>BUDYNEK GOSPODARCZY</b> Max. wysokość budynku gospodarczego od poziomu terenu przed wejściem głównym do obiektu - max. 4,5m, Szerokość elewacji frontowej- max. 10m, Rodzaj dachu - dach płaski, Ilość miejsc postojowych min. 2 w tym miejsce w garażu lub wiatcie garażowej. <b>PRZYŁĄCZA</b> Szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe Woda z ujęcia indywidualnego Energia z przyłącza elektroenergetycznego Odprowadzenie wód opadowych na teren posesji</p>	<p>Działka nr 395, arkusze mapy 1, obręb Czmoń.</p>		<p><b>X- częściowo</b></p>		<p>Wnioskowana funkcja niezgodna z ustaleniami Studium. Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiając realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynki gospodarcze i inwentarskie.</p>	<p>miejscowy zmieni, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.</p>
18.	14.05.2015	M. G						

	<p>sytuacji prawnej właścicieli działek znajdujących się w tej samej strefie godzą w zasadę równości prawa. W moim przekonaniu różnicowanie tego nie usprawiedliwiają rozwiązania proceduralne mające zastosowanie w procedurze planistycznej; przepisy proceduralne nie mogą bowiem wpływać na uszczuplenie konstytucyjnych praw, jeżeli adresat prawa „odkrył”, że jego prawa są naruszone. Preferencyjne, nieusprawiedliwione żadnymi obiektywnymi kryteriami „lepsze” traktowanie niektórych właścicieli mających działki w tej samej strefie pozostaje w rażącej sprzeczności z art. 32 Konstytucji.</p> <p>Naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji polega na pozbawieniu nas możliwości zabudowy działki nieusprawiedliwionej żadnymi kryteriami. Tymczasem ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Moim zdaniem brak jest jakiegokolwiek argumentów natury prawnej przemawiających za wprowadzeniem kategorycznego zakazu zabudowy mojej działki lub za arbitralnym niedopuszczeniem zmiany przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Warto zwrócić bowiem uwagę na to, że nawet zabudowa gruntów rolnych nie zmienia ich. Wynika to wprost z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z jej art. 2 ust. 1 gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pkt. 3 pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwo rolno- spożywczemu;</li> <li>- pkt. 4 pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;</li> <li>- pkt. 6 pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.</li> </ul> <p>Powyższe oznacza, że ustalenie przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego jako gruntu</p>						
--	---	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

rolnego /ornego/ nie musi oznaczać samo przez się zakazu takiej jego zabudowy, która nie zmienia jego przeznaczenia.

W mojej opinii aby ograniczyć prawo właściciela nieruchomości do podjęcia na niej określonej zabudowy lub do jej zabudowania w ogóle, nie wystarczy powołanie się na to, że teren według przeznaczenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jest gruntem rolnym, ale konieczne jest wykazanie przez władze planistyczne, jakie przesłanki decydują o tym, że plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza zakaz zabudowy danego terenu w ogóle lub zabudowy określonego rodzaju.

Zarówno przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawy 2 dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie ustanawiają kategorię zakazu zabudowy gruntów rolnych.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego nakazuje uwzględnić dyrektywy odnoszące się m.in. do prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Nie budzi wątpliwości, że plan miejscowy musi zapewniać balans między tymi dyrektywami a wyrażona w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasada proporcjonalności wskazuje w jaki sposób należy równoważyć wartości, które chronią plan miejscowy.

Oczywistym jest, że wszelkie ograniczenia uprawnień właścicielskich możliwe są o tyle, o ile konieczne i niezbędne są dla ochrony innych wartości, które uwzględnić i realizuje plan miejscowy.

Trybunał Konstytucyjny w jednym z orzeczeń odnoszących się do problematyki konstytucyjnej ochrony prawa własności wskazał, że „wszelkie ograniczenia własności, ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności. Naruszenie tego wymogu może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy przez organy sprawujące nadzór nad samorządem terytorialnym” (wyrok TK Z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00, OTK 2000, nr 2, poz. 29). W przywołanym

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

wyroku TK opowiadając się jednoznacznie za stosowaniem art. 31 ust. 3 Konstytucji jako wzorca kontroli legalności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podkreślił, że swoboda regulacyjna przysługująca gminom w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego nie jest absolutna. Obowiązujące prawo ustanawia trojaki rodzaj ograniczenia władztwa planistycznego o charakterze materialno-prawnym.

Po pierwsze, organy gminy muszą kierować się ogólnymi zasadami określonymi w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (chodzi o ustawę z 1994 r., która została uchylona przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. z dniem 31 grudnia 2003 r., niemniej jednak pod rządami obecnie obowiązującej ustawy planistycznej obowiązują takie same zasady ogólne).

Po drugie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z innymi ustawami regulującymi określone sprawy szczegółowe z zakresu gospodarki przestrzennej. Po trzecie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z Konstytucją. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 września 2004r., OSK 456/04 - odwołując się do zasady proporcjonalności w procedurze planistycznej - stwierdził, iż to, że „gmina dysponuje zespołem uprawnień doktrynalnie określonym władztwem planistycznym nie oznacza, że gmina może to władztwo wykonywać dowolnie, a jej samodzielność w tym zakresie jest nieograniczona.

Uprawnienia gminy do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu nie mogą być nadużywane. Prawnie wadliwymi będą zatem nie tylko te ustalenia planu, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem ewentualnego nadużycia przysługujących gminie uprawnień”. W moim przekonaniu objęcie mojej działki zakazem zabudowy jednorodzinnej stanowi o ograniczeniu mojego prawa bez zachowania proporcji i nie jest podtykowane racjonalnymi kierunkami gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego.

W mojej opinii w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego





	<p>dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Moim zdaniem brak jest jakichkolwiek argumentów natury prawnej przemawiających za wprowadzeniem kategorię zakazu zabudowy mojej działki lub za arbitralnym niedopuszczeniem zmiany przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Warto zwrócić bowiem uwagę na to, że nawet zabudowa gruntów rolnych nie zmienia ich Wynika to wprost z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z jej art. 2 ust. 1 gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pkt. 3 pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwo rolno- spożywczemu;</li> <li>- pkt.4 pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;</li> <li>- pkt. 6 pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.</li> </ul> <p>Powyższe oznacza, że ustalenie przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego jako gruntu rolnego /ornego/ nie musi oznaczać samo przez się zakazu takiej jego zabudowy, która nie zmienia jego przeznaczenia.</p> <p>W mojej opinii aby ograniczyć prawo właściciela nieruchomości do podjęcia na niej określonej zabudowy lub do jej zabudowania w ogóle, nie wystarczy powołać się na to, że teren według przeznaczenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jest gruntem rolnym, ale konieczne jest wykazanie przez władze planistyczne, jakie przesłanki decydują o tym, że plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza zakaz zabudowy danego terenu w ogóle lub zabudowy określonego rodzaju.</p> <p>Zarówno przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawy 2 dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie ustanawiają kategorię zakazu zabudowy gruntów rolnych.</p> <p>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i</p>																						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>zagospodarowaniu przestrzennym w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego nakazuje uwzględnić dyrektywy odnoszące się m.in. do prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Nie budzi wątpliwości, że plan miejscowy musi zapewnić balans między tymi dyrektywami a wyrażona w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasada proporcjonalności wskazuje w jaki sposób należy równoważyć wartości, które chronią plan miejscowy.</p> <p>Oczywistym jest, że wszelkie ograniczenia uprawnień właścicielskich możliwe są o tyle, o ile konieczne i niezbędne są dla ochrony innych wartości, które uwzględnia i realizuje plan miejscowy.</p> <p>Trybunał Konstytucyjny w jednym z orzeczeń odnoszących się do problematyki konstytucyjnej ochrony prawa własności wskazał, że „wszelkie ograniczenia własności, ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności. Naruszenie tego wymogu może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy przez organy sprawujące nadzór nad samorządem terytorialnym” (wyrok TK Z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00, OTK 2000, nr 2, poz. 29). W przywołanym wyroku TK opowiadając się jednoznacznie za stosowaniem art. 31 ust. 3 Konstytucji jako wzorca kontroli legalności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podkreślił, że swoboda regulacyjna przysługująca gminom w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego nie jest absolutna. Obowiązujące prawo ustanawia trojaki rodzaj ograniczenia władztwa planistycznego o charakterze materialno-prawnym.</p> <p>Po pierwsze, organy gminy muszą kierować się ogólnymi zasadami określonymi w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (chodzi o ustawę z 1994 r., która została uchylona przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. z dniem 31 grudnia 2003 r., niemniej jednak pod rządami obecnie obowiązującej ustawy planistycznej obowiązują także same zasady ogólne).</p> <p>Po drugie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z innymi ustawami</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--



							<p>publicznego wglądu projekcie planu miejscowego nie są zgodne z zamierzonym zagospodarowaniem terenu. Przedmiotowa działka została zakupiona w celu pobudowania budynku mieszkalnego w zabudowie siedliskowej – zlokalizowanego w frontowej części działki, od strony drogi publicznej. W dniu zakupu ww. działki nie toczyła się procedura projektu planu miejscowego o czym zostałam osobiście poinformowana w Urzędzie Miejskim w Kórniku. Mając na uwadze powyższe, dokonałam zakupu w dobrej wierze, z zamiarem posadowienia zabudowy siedliskowej. Zapisy projektu planu miejscowego uniemożliwiają realizację opisanego wyżej przedsięwzięcia. Mając na uwadze fakt, że zamierzenie inwestycyjne wskazane we wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie jest zgodne z funkcją wskazaną dla ww. działek w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, jedynym dobrym rozwiązaniem będzie wyłączenie terenu działki, choćby w części frontowej, z opracowania projektu planu miejscowego.</p> <p>W związku z wysłaniem wniosku z dnia. 11.05.2015 dot. zmiany zapisu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, proszę uznać je za nieważne, a jednocześnie proszę przyjąć pismo z dnia 13.05.2015 dot. uwag do projektu planu miejscowego.</p> <p>Przepraszam za pomyłkę.</p>					<p>stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.</p>	
22. 14.05.2015 R. B.													<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.</p>
23. 14.05.2015 R. B.													<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej</p>

		<p>o ustalenie warunków zabudowy nie jest zgodne z funkcją wskazaną dla ww. działek w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, nie ma możliwości uwzględnienia wnioskowanego zamierzenia W projekcie planu miejscowego. Biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy toczy się przewlekłe, a opracowany dotąd projekt decyzji wraz z analizą urbanistyczną – stanowiącą podstawę do ustaleń zawartych w projekcie decyzji - zawiera szereg uchybień i jest niezgodny z zasadami wskazanymi w obowiązujących przepisach prawa oraz jest spreczny linią orzecznictwą Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, zasadne będzie zakończenie procedury administracyjnej poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy, z uwzględnieniem uprzednio zgłaszanych uwag i zastrzeżeń do opracowanego projektu decyzji.</p> <p>Rozstrzygnięcie inne aniżeli wnioskowane w przedmiotowej uwadze stanowiło będzie naruszenie interesu właściciela działek nr ewid. 36 i 37, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoń oraz będzie stanowiło podstawę do wnioskowania odszkodowania z tytułu utraconych zysków w związku z brakiem możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia określonego we wniosku o ustalenie warunków zabudowy w wyniku przewlekłego i wadliwie prowadzonego postępowania administracyjnego. Powyższe roszczenia będą egzekwowane z powództwa cywilnego.</p>						<p>realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynki gospodarcze i inwentarskie.</p>
24.	14.05.2015 M. i M. K.	<p>Zwracamy się z wnioskiem o wprowadzenie zmiany zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego naszych działek zlokalizowanych w obrębie Czmoń i Czmoniec, gmina Kórnik, z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1. Obręb Czmoń, działka nr 21</p> <p>Uzasadnienie: sąsiednia działka nr 24 jest już przeznaczona pod zabudowę, dodatkowo nasza działka ma bezpośredni dostęp do drogi. Rola jest klasy V w słabej kulturze.</p>	<p>Działki nr 21 i 22, obręb Czmoń. Działka nr 59, obręb Czmoniec.</p>		<p><b>X - częściowo</b></p>		<p>Wyłączone z obszaru opracowania część działki nr 21 stanowiącej grunt rolny niezadrzewiony w późniejszej części działki.  Wyłączone z obszaru opracowania pozostałą część działki nr 22.  Działka nr 59 stanowi grunt rolny</p>	

	<p>2. Obręb Czmoń, działka nr 22</p> <p>Uzasadnienie: proszę o sprawdzenie dlaczonego połowa działki jest przeznaczona pod zabudowę a połowa jako rolna i przekształcenie całości pod zabudowę.</p> <p>3. Obręb Czmoniec, działka nr 59</p> <p>Uzasadnienie: działka ta jest położona pomiędzy lasami z dostępem do drogi, a sąsiednie działki również są przeznaczone pod zabudowę. Ponadto rola ta jest nieuprawiana od kilkunastu lat ze względu na słabą jakość ziemi.</p>					<p>położony pomiędzy kompleksami leśnymi w bezpośrednim sąsiedztwie terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium: "Pomimo braku oznaczenia graficznego na rysunku, należy uznać za zgodne ze studium wszelkie działania zmierzające do zalesienia gruntów rolnych, w szczególności na terenach przylegających do lasów ochronnych, na terenach podlegających ochronie krajobrazu oraz na terenach służących ochronie wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególnie wskazane są nasadzenia na gruntach zdegradowanych oraz innych podobnych"</p>	
25. 14.05.2015	E. S.  W. S.				Działki nr 330/4 i 335/12, obręb Czmoniec.	X- częśćciewo	Wyłączono z obszaru opracowania projektu planu

26.	18.05.2015 (data stempla pocztowego) 14.05.2015	E. U.		<p>Wnoszę o wykreślenie z zakresu opracowywanego projektu planu miejscowego działki oznaczonej numerem ewid. 24, położonej w obrębie geodezyjnym Czmoń.</p> <p>Dla przedmiotowej działki ustalono uprzednio warunki zabudowy. Mając na uwadze fakt, że zamierzenie inwestycyjne określone w decyzji o warunkach zabudowy nie ma sprecyzowanej lokalizacji na przedmiotowej działce, należy wyłączyć cały jej obszar z zakresu opracowywanego projektu planu miejscowego. W wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzji o warunkach zabudowy określono jedynie linię zabudowy, która ogranicza przybliżenie projektowanego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do drogi publicznej. Biorąc pod uwagę fakt, że zamierzenie inwestycyjne określone w drodze ww. decyzji o warunkach zabudowy dotyczy zabudowy zagrodowej, należy brać pod uwagę możliwość dalszego rozwoju siedliska, co uniemożliwiają zapisy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Należy w tym miejscu podkreślić, że działania Gminy Kórnik względem mieszkańców powinny być podejmowane racjonalnie, w sposób jasny i przewidywalny dla potencjalnych inwestorów.</p> <p>Zachowaniem odwrotnym do wyżej opisanego byłoby uniemożliwienie realizacji siedliska w pełnym jego zakresie, wbrew uprzednio wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Rozstrzygnięcie inne aniżeli wnioskowane w przedmiotowej uwadze stanowiłoby będzie naruszenie interesu właściciela działki nr ewid. 24, położonej w obrębie geodezyjnym Czmoń oraz będzie stanowiło podstawę do wnioskowania odszkodowania z tytułu utraty praw nabytych w drodze decyzji o warunkach zabudowy.</p>	Działka nr 24, obręb Czmoń.	X	Projekt planu uwzględnia wyłączenie z obszaru opracowania północnej części działki w celu umożliwienia zabudowy określonej w decyzji o warunkach zabudowy.
27.	18.05.2015 (data stempla pocztowego) 14.05.2015	M. T.		<p>Wnoszę o wykreślenie z zakresu opracowywanego projektu planu miejscowego działek oznaczonych numerami ewid. 25, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoń.</p> <p>Pragnę nadmienić, iż w/w działka to tereny o małej przydatności do wykorzystania ich w produkcji rolniczej, działki są zelektryfikowane, w sąsiedztwie znajdują się działki zabudowane. Chcąc w przyszłości</p>	Działka nr 25, obręb Czmoń.	X- częściowo	Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej



										realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.	
28.	18.05.2015 M. S. (data stempla pocztowego) 14.05.2015					przeprowadzić inwestycje związane z realizacją przedsięwzięcia o charakterze posadowienia zabudowy, proszę o wyłączenie terenu działki z opracowań projektu planu miejscowego.	Działka nr 33, obręb Czmoń.			X- częściowo	Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.
29.	18.05.2015 E.U. (data stempla pocztowego) 14.05.2015					Wnoszę o wykreślenie z zakresu opracowywanego projektu planu miejscowego działek oznaczonych numerami ewid. 33, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoń. Pragnę nadmienić, iż w/w działka to tereny o małej przydatności do wykorzystania ich w produkcji rolniczej, działki są zelektryfikowane, w sąsiedztwie znajdują się działki zabudowane. Chcąc w przyszłości przeprowadzić inwestycje związane z realizacją przedsięwzięcia o charakterze posadowienia zabudowy, proszę o wyłączenie terenu działki z opracowań projektu planu miejscowego.  Wnoszę o wykreślenia z zakresu opracowywanego projektu planu miejscowego działek oznaczonych numerami ewid. 36 i 37, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoń. Dla przedmiotowych działek toczy się postępowanie administracyjne zmierzające do ustalenia warunków zabudowy (WB.PP.6730.56.2014). Mając na uwadze fakt, że zamierzenie inwestycyjne wskazane we wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie jest zgodne z funkcją wskazaną dla ww. działek w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, nie ma możliwości uwzględnienia wnioskowanego zamierzenie w projekcie planu miejscowego. Biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy toczy się przewlekłe, a opracowany dotąd projekt decyzji wraz z analizą urbanistyczną – stanowiącą podstawę do ustaleń zawartych w projekcie decyzji - zawiera szereg uchybień i jest niezgodny z zasadami wskazanymi w obowiązujących przepisach prawa oraz jest sprzeczny linią orzecniczą	Działki nr 36 i 37, obręb Czmoń.			X- częściowo	Wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a druga linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.

	<p>Wojewódzkie Sądów Administracyjnych, zasadne będzie zakończenie procedury administracyjnej poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy, z uwzględnieniem uprzednio zgłaszanych uwag i zastrzeżeń do opracowanego projektu decyzji. Rozstrzygnięcie inne aniżeli wnioskowane w przedmiotowej uwadze stanowiło będzie naruszenie interesu właściciela działek nr ewid. 36 i 37, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoń oraz będzie stanowiło podstawę do wnioskowania o uszkodzenia z tytułu utraconych zysków w związku z brakiem możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia określonego we wniosku o ustalenie warunków zabudowy w wyniku przewlekłego i wadliwie prowadzonego postępowania administracyjnego. Powyższe roszczenia będą egzekwowane z powództwa cywilnego.</p>				
<p>30. 19.10.2015 R. W.</p>	<p><b>Uwagi złożone na etapie 2. wyłożenia do publicznego wglądu, które trwały w terminie od 6.10.2015 r. do 27.10.2015 r., uwagi przyjmowano do 10.11.2015 r.</b></p> <p>Po zapoznaniu się z powyższym planem zagospodarowania, zgłaszam uwagi dotyczące nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 210, 211, 212, położonej w obrębie 0017 wsi Radzewo, gmina Kórnik, której jestem właścicielem. Zgodnie z zapisami planu przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako grunty rolne (łąki), rowy ciekł wodne rzeki. Wspomniana nieruchomość w mojej ocenie nie powinna być traktowana jako grunty rolne, a wspomniane rowy w praktyce nie są wypełnione wodą. Proszę pozwolić na kilka słów charakteryzujących nieruchomość. Całość, składająca się z wspomnianych trzech działek, do końca lat pięćdziesiątych XX wieku stanowiła aktywne gospodarstwo rolne z zabudowaniami mieszkalnym i gospodarczym. Po śmierci ostatnich użytkowników (Państwo Różyccy) i wyprzedzeniu się ich córki gospodarstwo uległo w kolejnych latach niszczeniu i rozkradaniu. W końcu resztki budynku mieszkalnego zostały rozebrane. Przez jakiś czas teren był jeszcze użytkowany rolniczo, ale od kilku, a może kilkunastu lat zarasta chwastami i drzewami (tzw. samosiejka). Na obszarze nieruchomości znajduje się ciągle studnia oraz miejsce z resztkami budynku, działki śmietnik. Rowy znajdujące się zarówno od strony ulicy, jak też po stronie przeciwnej są pozabawione wody i w</p>	<p>Działki nr 210, 211, 212, obręb Radzewo</p> <p>Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 10R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.</p> <p><b>X-częściowo</b></p>	<p>Wyłączono z obszaru opracowania część działki nr 210 na wysokości istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej nr 215 umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie proponowanej lokalizacji budynku mieszkalnego i gospodarczego.</p>		

		<p>mojej ocenie w kilku miejscach zaszypane. Około 1/3 powierzchni całej liczącej 2,5 ha nieruchomości stanowią drzewa, głównie samosiejka. To powoduje, że dzisiejszy obszar działek nie przedstawia większej wartości rolnej, a koszt rewitalizacji są bardzo wysokie. Nabyliśmy z Żoną wspomnianą nieruchomość, aby na tym terenie utworzyć gospodarstwo rolne, przywracając tam, w miarę możliwości, wcześniejszy charakter. Naszym zamiarem było wybudowanie wiejskiego domu wraz z 1-2 budynkami gospodarczymi i prowadzenie niewielkiego rodzinnego gospodarstwa o charakterze ekologicznym. Zamierzaliśmy na obszarze maksymalnie 1 ha prowadzić ekologiczną uprawę płodów rolnych, a pozostały teren zagospodarować w formie dużego ogrodu.</p> <p>W naszych planach (w zależności od sytuacji finansowej) jest też samodzielna i również ekologiczna produkcja serów i pieczenie chleba.</p> <p>Chcilibyśmy zwrócić uwagę Pana Burmistrza, że w sąsiedztwie naszej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne (po obu stronach), a w dalszej odległości, na gruntach o znacznie wyższej klasie, realizowane są inwestycje strictly mieszkaniowe. Nabyliśmy przedmiotową nieruchomość w przekonaniu, że skoro przez lata, a może i dziesiątki lat znajdowało się tam gospodarstwo z zabudowaniami, to będzie i nam wolno w tym miejscu zbudować dom i zamieszkać.</p> <p>Proszę zwrócić uwagę, że nie chcemy i absolutnie nie dopuszczamy możliwości przekształcania działek w budowlane. Liczymy jedynie na zgodę na utworzenie siedliska.</p> <p><u>Dlatego wnosimy o wyłączenie nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 210, 211, 212, położonej w obrębie 0017 wsi Radzewo, gmina Kórnik z MPZP dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czolowo oraz części wsi Czmoń, gm. Kórnik lub o zmianie przeznaczenia nieruchomości z grunty rolne (także), rowy, ciekły wodne, rzeki na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (symbol RM).</u></p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

31. 27.10.2015 R. W.	Uzupełnione o załącznik graficzny. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej na dz. 210, 211, 212, obr. Radzewo.	Działki nr 210, 211, 212, obręb Radzewo	Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 10R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.	<b>X-częściowo</b>	Wyłączono z obszaru opracowania część działki nr 210 na wysokości istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej nr 215 umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie proponowanej lokalizacji budynku mieszkalnego i gospodarczego.
32. 29.10.2015 B.O.	Po zapoznaniu się z projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń - część B w gminie Kórnik - zgłaszam wnioski i uwagi do wyżej opisanego projektu planu z prośbą o ich uwzględnienie. 1. Proszę o zmianę zapisu w planie w zakresie symbolu 41 MN dla działki o nr. ewidencyjnym 494/5 oraz zapisu w planie w zakresie symbolu 15R dla działki o nr ewid. 494/4. Uzasadnienie: W chwili obecnej do wnioskowanych przeze mnie zmian w projekcie uchwalenia wyżej opisanego planu zaprojektowano dla obszaru o zapisie 41 MN w obrębie mojej działki nr ewid. 494/5 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a dla obszaru 15R w obrębie mojej działki nr ewid. 494/4 tereny rolnicze. Wnioskowane przeze mnie zmiany miałyby być rozszerzona o nowy zapis w zakresie przeznaczenia który umożliwiłby realizację niżej wymienionego przedsięwzięcia polegającego na: „Budowa zespołu usługowo rekreacyjnych budynków z funkcją stajni, ujeżdżalni, powozowni, karuzeli dla koni z domkami klubowymi i częścią mieszkalnej - uzupełniająca”. Tereny o zmianę zapisów w w/w projekcie o które wnioskuję stanowią moją własność, a inwestując w ich zakup miałem w planach realizację czegoś niepowtarzalnego, jednego z nielicznych w Polsce o bardzo wysokim standardzie wykonania związanego z usługami w branży jeździeckiej - konnej.	Działki nr 494/4, 494/5 i 495/3 obręb zabudowy Czmoniec	Teren mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 41MN, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 9 projektu uchwały.  Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 15R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.	<b>X-częściowo</b>	Wyłączono z obszaru opracowania działkę nr 494/5 oraz część działki nr 494/4. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie proponowanej lokalizacji budynków.

			<p>którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 22 projektu uchwały.</p>		<p><b>X -częściowo</b></p>		<p>Uwaga częściowo uwzględniona – zaktualizowano granice użytków na podstawie przedstawionej decyzji Starosty Poznańskiego o zmianie klasyfikacji gruntów. Ponadto część działki nr 495/3 została wyłączona z obszaru opracowania mpzp.</p>
	<p>Ponieważ jestem pasjonatem tego rodzaju sportu myślę, że realizacja takiej inwestycji w tym miejscu przyczyniłaby się do lepszego zagospodarowania terenu oraz wpłynęła by na bardzo dużą promocję tego regionu w obszarze ogólnopolskim.</p> <p>W związku z powyższym proszę o pozytywne ustosunkowanie się do mojego wniosku .</p> <p>2. Proszę o zmianę w opisanym na wstępie projektu planu zapisu 4ZL określających tereny lasów w obrębie działki 495/3 i 495/4 stanowiących moją własność na zapisy umożliwiające budowę budynków związanych z obsługą koni tj. budowa stajni i budynków towarzyszących typu wybieg dla koni, ujeżdżalnia.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W dniu 09.01.2013 roku wystąpiłem do Burmistrza Miasta Kórnika z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr ewid. 495/3 w Czmonecu Gmina Kórnik na realizację zadania polegającego na budowie stajni i ujeżdżalni dla koni.</p> <p>W dniu 28 stycznia zostało rozesłane do stron zawiadomienie o wszczęciu postępowania w zakresie w/w przedsięwzięcia.</p> <p>W terminie późniejszym został przygotowany projekt decyzji o warunkach zabudowy zgodny z naszym wnioskiem.</p> <p>W trakcie realizacji wniosku o warunkach zabudowy dla naszej inwestycji okazało się, że działka na której chcę zrealizować stajnię i ujeżdżalnię dla koni stanowi teren lasów oznaczonych na mapie symbolem „Ls” dodam ku wyjaśnieniu, że w terenie tym nie ma ani jednego drzewa, które należałoby usunąć.</p> <p>W związku z powyższym zawiesiliśmy procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji do czasu uzyskania decyzji zmieniającej klasyfikację gruntów.</p> <p>W dniu 2 kwietnia 2015 roku otrzymaliśmy decyzję zmieniającą klasyfikację gruntów z leśnych na nieleśne. Tę samą decyzję otrzymał Burmistrz Gminy Kórnik do wiadomości.</p> <p>W związku z powyższym proszę o uwzględnienie mojej uwagi i wniosku ze względu na to, że w ciągu dwóch lat przebrnąłem przez procedurę związaną ze zmianą</p>						

		<p>klasyfikacji gruntów, abym mógł realizować zamierzone przeze mnie zadanie inwestycyjne.</p> <p>Z wyjątkiem do wglądu projektu planu miejscowego wynika, że decyzja o zmianie klasyfikacji gruntów dla mojego terenu nie została uwzględniona w w/w planie.</p> <p>Dlatego też proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku opisanego w pkt.2</p>	Działka nr 29, obręb Czmoń.	Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 14R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.	X		<p>Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.</p> <p>Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiając realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.</p> <p>Wyłączenie części działki stworzyć może w przyszłości warunki dla lokalizacji zabudowy na części działki. Kierunkiem rozwoju gminy w tej części nie jest zabudowa mieszkaniowa a już na pewno nie wtórne podziały i wspólnie z działkami sąsiednimi nowe osiedle mieszkaniowe.</p>
33	06.11.2015	<p>E. i J. S.</p> <p>W nawiązaniu do wcześniejszych uwag oraz do uwag zgłaszanych podczas dyskusji na spotkaniu w dniu 19.10.2015r., zwracamy się ponownie z wnioskiem o wprowadzenie zmiany zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie Czmoń, gm. Kórnik, oznaczonej numerem rejestrowym 29 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Pismami z dnia 7.05.2015r. wystąpiliśmy o dokonanie zmiany zapisu w projekcie miejscowego planu, dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie m. Czmoń, gm. Kramsk, oznaczonej numerem rejestrowym 29 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z wnioskiem o wprowadzenie zmiany w Studium w tym zakresie.</p> <p>W przedmiotowych wnioskach szeroko argumentowaliśmy nasze stanowisko, powołując się, m.in. na fakt, iż zakupu w/w działki, dokonaliśmy wraz z naszymi znajomymi (którzy nabyli działki sąsiednie oznaczone numerami 30, 27 i 28), w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych naszych rodzin, kiedy nasze dzieci były jeszcze małe, jak również na to, że aktualnie nasze córki są pełnoletnie i po ukończeniu studiów ( - na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu I i V rok) wiążą swoją przyszłość oraz plany mieszkaniowe z rejonem Kórnik.</p> <p>Wykazaliśmy też, że dążąc do takiego wykorzystania nabytej przez nas działki, podejmowaliśmy również działania, w celu uregulowania jej statutu prawnego</p>					

<p>(postępowanie sądowe w zakresie wykreślenia w Księdze Wieczystej, jako bezprzedmiotowych dawnych wpisów dot. służebności) oraz, że do Urzędu wystąpiliśmy z wnioskiem o zmianę przeznaczenia naszej nieruchomości z rolnej na budowlaną (jeszcze zanim dowiedzieliśmy się o prowadzonych przez Urząd działaniach, dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu).</p> <p>Wykazaliśmy także, iż dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszarowy naszej działki nr 29 i działek sąsiednich, jednoznacznie wskazywał, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane oraz, że z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik wynikało wprost, że tereny, m.in. Czmonia ze względu na mniejszą przydatność dla gospodarki rolniczej, ulegną największym przemianom strukturalnym i zmniejszy się tam ilość gospodarstw rolnych, a grunt w coraz większym stopniu pełni i może pełnić funkcje mieszkalne.</p> <p>Pomimo tego, że powyższe argumenty wskazywały na zasadność uwzględnienia naszego wniosku oraz na to, że wnioskowana zmiana nie stała w sprzeczności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nasz wniosek nie został uwzględniony.</p> <p>Na nasze pisemne zapytanie, uzyskaliśmy z Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Kórniku odpowiedź, że nasza uwaga do projektu została uwzględniona częściowo oraz że z obszaru opracowania, wyłączone zostały nasze działki na głębokość ok. 80 m od północnej granicy działki, umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej oraz ze zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi, umożliwiając realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki, gdzie front działki, stanowić będzie budynek mieszkalny, a drugą linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.</p> <p>Powyższa forma zabudowy ze względu na liczne obwarowania formalne (dotyczące, m.in. konieczności posiadania gospodarstwa rolnego o odpowiedniej powierzchni i funkcji poszczególnych budynków) w</p>																	

		<p>naszym przypadku praktycznie uniemożliwia nam wykorzystanie, nawet wyłączonej z projektu części działki na cele mieszkaniowe naszych dzieci. W tej sytuacji zawarte w piśmie Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Kórniku z dnia 20.08.2015r. stwierdzenie, że złożona przez nas do poprzedniego projektu uwaga, została uwzględniona częściowo jest co najmniej niezrozumiałe i wprowadzające w błąd, a proponowana zmiana praktycznie nic nie zmienia w naszej sytuacji. Należy zauważyć, że dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszarowy naszej działki o nr 29 oraz działek sąsiednich w tym nabytych przez naszych znajomych, wskazywał jednoznacznie, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane. Zarówno, działki stanowiącej naszą własność, jak i działek sąsiednich, ze względu na wielkość i powierzchnię, w jakich dokonano ich wydzielenia, nie sposób racjonalnie wykorzystywać w inny sposób niż tylko dla celów budowlanych z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wskazane wyżej okoliczności i warunki lokalizacyjne oraz zaufanie do organów publicznych, skłoniło nas do nabycia przedmiotowej działki oraz naszych znajomych do zakupu działek sąsiednich z takim docelowym przeznaczeniem.</p> <p>Do chwili obecnej nabyta przez nas działka oraz sąsiednie działki, zakupione przez naszych znajomych, ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nie były i nie są wykorzystywane na cele produkcji rolniczej. Ponadto, należy zauważyć, że działki oznaczone numerami 29, 28, 27 i 30 zakupione były w innym stanie prawnym, zaś ich charakterystyka opisowa i klasyfikacja, nie zawierała zapisów o obowiązującym na nich, lub mającym w przyszłości obowiązywać zakazie zabudowy, jak też zapisów wykluczających możliwość zmiany przeznaczenia ich wykorzystania.</p> <p>Z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik wynika, iż tereny Gminy „stanowiąc będą zaplecze sypialniane Poznania, a zagwarantowanie sprawnego skomunikowania tych obszarów z aglomeracją poznańską, będzie czynnikiem stymulującym dalsze utwierdzenie się tych</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--



							<p>przekształceń" (pkt. 2 - Układ osadniczy) oraz, że tereny m.in. Czmonia zakwalifikowane do VI rejonu rolniczego, ze względu na obszar o mniejszej przydatności dla gospodarki rolniczej, „ulegną największym przemianom strukturalnym i zmniejszy się ilość gospodarstw rolnych" (pkt. 4.2 - Rolnictwo). Ponadto z treści przedmiotowego Studium wynika jednoznacznie, że „oddziaływanie aglomeracji poznańskiej wywiera bezpośredni wpływ na przekształcenie struktury osadniczej, jak również struktury rolniczej. Obecnie gmina w coraz większym stopniu pełni i może pełnić funkcje mieszkalne" (pkt. 4 - Kierunki w zakresie polityki przestrzennej).</p> <p>W tej sytuacji wprowadzenie do Studium uwarunkowań, do opracowanej prognozy oraz do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego krzywdzących nas zapisów, iż na części należącej do nas działki nr 29 oraz na części działek sąsiednich (- zapis w § 18 projektu uchwały dotyczący terenu oznaczonego symbolem 14R), ma obowiązywać zakaz lokalizacji zabudowań, a na części wyłączonej z planu zagospodarowania przestrzennego ma obowiązywać wyłączenie forma zabudowy zagrodowej jest niespójne z wcześniejszymi założeniami oraz nieracjonalne i nieuzasadnione, a nadto w bardzo istotny sposób narusza nasze konstytucyjne prawa własności do dysponowania nieruchomością oraz pozbawia nas możliwości jej wykorzystania, w celu w jakim została ona nabyta.</p> <p>O zamiarze jednakowego przeznaczenia na cele budowlane zakupionych przez nas i naszych znajomych - Państwo D. i M. Miłośów działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 29 i 30, świadczy również treść aktu notarialnego A nr 3258/2003, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Andrzeja Przybyłowicza w Kole w dniu 11 lipca 2003 roku, którym to sfinalizowaliśmy równoczesny zakup działek.</p> <p>Ponadto, analiza planowanych zmian wskazuje na brak racjonalnego uzasadnienia objęcia zakresem projektu miejscowego planowania zagospodarowania przestrzennego tylko części znajdujących się w tym samym rejonie działek (m.in. o numerach 28 i 29) i pozostawienia poza obszarem projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego, sąsiadujących z nimi</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>działek mających wcześniej taki sam status prawny (działki 27 i 30).</p> <p>Ponadto planowane przez Urząd rozwiązanie, zakładające odmienne warunki dla sąsiadujących ze sobą działek o takim samym statusie prawnym i lokalizacyjnym (dopuszczające na jednych działkach zabudowę mieszkaniową i to wielorodzinną, a na drugich działkach zakazujące jakiegokolwiek zabudowy, bądź dopuszczające w ograniczonym stopniu wyłącznie zabudowę zagrodową) jednoznacznie świadczy o nierównym traktowaniu obywateli znajdujących się w takiej samej sytuacji faktycznej i prawnej.</p> <p>Znajdująca się w objętym ramami Studium, opracowanej prognozy oraz projektu uchwały planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, rejonie oznaczonym symbolem 14R, należąca do nas działka nr 29 i działka nr 28 należąca do naszych sąsiadów Państwa M. i P. Kędziortów, ze względu na lokalizację i sąsiedowanie od strony ul. Kaszubskiej z już istniejącą zabudową jednorodzinną (na działkach o nr 74/2, 208, 209) oraz od strony ul. Brzozowej z już istniejącą i planowaną zabudową jedno i wielorodzinną (m.in. na działkach 31, 34, 35 - o czym świadczy decyzja WB. PP. 6730.119.2014 o warunkach zabudowy z dnia 4.02.2015r.), jednoznacznie wskazuje na zasadność i celowość dokonania w planowanych uregulowaniach zmian poprzez przeznaczenie działki nr 29 i 28 na budownictwo jednorodzinne. Wniosekowana przez nas zmiana w sposób naturalny zespoli i połączy obszary już zabudowane oraz obszary przeznaczone na budownictwo jednorodzinne i w żaden sposób nie zaburzy ogólnych założeń projektowanego planu, a także nie spowoduje wyłomu w założeniach planistycznych i środowiskowych.</p> <p>Ponadto, lokalizacja naszej działki zapewni jej dostęp do drogi publicznej (ul. Kaszubska) oraz dostęp do zmodernizowanej linii energetycznej przebiegającej przez nią. Nadto sąsiaduje ona z już zabudowanymi działkami (74/2, 208 i 209) i działkami, które ze względu na ich wyłączenie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego, będą miały też takie przeznaczenie.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością wnioskowanej przez nas</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>zmiany w zakresie przygotowanego do uchwalenia planu zabudowania przestrzennego.</p> <p>Dodatkowymi argumentami przemawiającymi za celowością i zasadnością wnioskowanej zmiany są również z jednej strony względy ekonomiczne i większe dochody dla Gminy z chwili, gdy działka będzie miała przeznaczenie budowlane i zostanie zabudowana, z drugiej zaś wiążący się z wnioskowaną zmianą i planowaniem budowy wzrost liczby mieszkańców Gminy, co w sposób oczywisty wpływa na jej dochody.</p> <p>Ponadto, decyzyja Gminy o wyłączeniu z obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części naszej działki oznaczonej nr 29, jak i części sąsiadujących z nią działek na głębokość ok. 80 m. od ich strony północnej, przebiegającej do ulicy Kaszubskiej, jednoznacznie świadczy o słuszności i zasadności naszego pierwotnego wniosku.</p> <p>Z kolei pozostawanie w ramach wspomnianego opracowania pozostałej części naszej działki ( i w podobnej części działek sąsiednich) oraz utrzymanie dotychczasowych zapisów o wykorzystaniu tej części działki (i części działek sąsiednich) na cele rolnicze, czyni to rozwiązanie jeszcze bardziej niespójnym i nieracjonalnym, tak pod względem ekonomicznym, jak i środowiskowym. Prowadzenie działalności rolniczej na naszej działce i wspomnianych wyżej działkach, jeszcze przed wyłączeniem z opracowania ich części było, o czym wspomniano wcześniej, ze względu na wielkość powierzchniowe tych działek, w jakich dokonano ich wydzielenia, oraz niską klasę gruntów rolnych całkowicie nieopłacalne ekonomicznie, o czym świadczy fakt, że nabyta przez nas działka i działki sąsiednie nigdy nie były i nie są wykorzystywane na cele produkcji rolnej. Pozostawienie więc w ramach opracowania jeszcze bardziej pomniejszonych ( o wyłączone z nich obszary w części na głębokość około 80 m.) działek, czyni zapis o dalszym ich rolniczym wykorzystaniu w jeszcze większym stopniu nieracjonalny i niespójny.</p> <p>Mając na uwadze powyższe względy zwracamy się po raz kolejny z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszych wniosków i uwag do Studium do prognozy oraz do wyłożonego projektu uchwały, dotyczącej miejscowego</p>						



		<p>rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka zlokalizowana jest w sąsiedztwie małych działek, które z uwagi na rozmiary trudno użytkować rolniczo. Działek tych o takich powierzchniach nie sposób wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych. Poza tym warunki glebowe, pod warstwą trawy zalega piasek, nie są korzystne na uprawy rolnicze. Tereny rolne w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone w Czmoniu po lewej stronie drogi prowadzącej do Śremu. Po prawej stronie tej drogi zaczęło rozwijać się budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne. Działka nr 28 jak i działki sąsiadujące z nią są naturalnym przedłużeniem działek przeznaczonych już pod zabudowę. Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nabyta przez nas działka nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej. Ponadto w sąsiedztwie naszej działki, jak i najbliższej okolicy są już zlokalizowane tereny na których już rozwija się bądź będzie rozwijać w najbliższym czasie zabudowa jednorodzinna. Lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu zmodernizowanej linii energetycznej. Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zważając, że nasza działka wraz z sąsiednimi będzie stanowić jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu. Wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlaną nie będzie też sprzeczna z zapisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zezwala na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o niższej przydatności produkcyjnej. Mając na uwadze powyższe, prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenie na cele budowlane.</p>	<p>Działka nr 215, obręb Radzewo</p>	<p>Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,</p>	<p><b>X- częśćiowo</b></p>			<p>W ustaleniach zmieniono zapisy w zakresie lokalizacji budynków towarzyszących zabudowie zagrodowej na dopuszczenie. Zmiana przeznaczenia terenu-</p>
35	10.11.2015	M. P.		<p>którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.</p>				<p>Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiając realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowiąc będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynki gospodarcze i inwentarskie.</p> <p>Kierunkiem rozwoju gminy w tej części nie jest zabudowa mieszkaniowa a już na pewno nie wtórne podziały i wspólnie z działkami sąsiednimi nowe osiedle mieszkaniowe.</p>

	<p>Kórnik, działając w trybie art. 18 ust 1 i 2 w zw. z art. 17 pkt 9) i 11) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnosząc o przekwalifikowanie działki nr 215 oznaczonej w w/w projekcie mpzp jako 9RM na obszar zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>Obecnie działka na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zabudowana jest domem jednorodzinnym wolnostojącym.</p> <p>Tereny sąsiednie do w/w obszaru (działki położone naprzeciw działki nr 215 po drugiej stronie ulicy Ś. Mikołaja oraz działki po stronie wschodniej działki nr 215) w aktualnym studium</p> <p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną.</p> <p>Przeznaczenie w/w działki, tj. 215 na tereny zabudowy zagrodowej burzyć będzie ład przestrzenny, skoro tereny przyległe do tej działki zagospodarowane będą domami jednorodzinnymi, z powierzchniami działek nie przekraczającymi 1000-1500m<sup>2</sup>.</p> <p>W przypadku braku możliwości przekształcenia w/w terenu na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, wnoszę dla obszaru 9RM o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę zapisów §16, pkt. 1, ppkt 4 w/w projektu mpzp na działki o powierzchni podziału działki</li> <li>- zmianę zapisów §16, pkt. 1, ppkt 1 tj., „(...) lokalizację zabudowy zagrodowej składającej się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zabudowy gospodarczej, garażowej oraz budynków inwentarskich związanych z produkcją rolniczą”.</li> </ul> <p>Z powyższego zapisu wynika, że zabudowa zagrodowa ma składać się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zabudowy garażowej, i zabudowy gospodarczej i budynków inwentarskich. Jest to zbyt duże zastrzeżenie warunków zagospodarowania.</p> <p>Dla zabudowy zagrodowej występują przypadki, że nie wszystkie w/w elementy są konieczne.</p> <p>W związku z powyższym proszę o zmianę w/w zapisów na: „(...) lokalizację zabudowy zagrodowej składającej się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oraz</p>	<p>hodowlanych, i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 9RM, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 16 projektu uchwały.</p>		<p>działki na funkcję zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, jest niezgodna ze Studium.</p>
--	--	--	--	--

	<p>obiekty lub obiektów budowlanych takich jak: zabudowa gospodarcza, garażowa oraz budynki inwentarskie związane z produkcją rolniczą".</p>						
36. 7.06.2016	Z. M.	<p><b>Uwagi złożone na etapie 3. wyłożenia do publicznego wglądu, które trwały w terminie od 16.05.2016 r. do 14.06.2016 r., uwagi przyjmowano 28.06.2016 r.</b></p>	<p>Działka nr 188/5, obręb Czmoniec.</p>	<p>W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 6 maja 2016 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie Radzewo, Czmoniec, części wsi Czotowo i części wsi Czmoń-część, B na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do projektu wyżej wymienionego odnośnie przeznaczenia działki 188/5 w obrębie geodezyjnym Czmoniec pod zieleń krajoobrazowa, -łak, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego/ ZZO/ R/.</p>	<p>Teren zieleni krajoobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZZO/R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 19 projektu uchwały.</p>	<p>X</p>	<p>Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.</p>

	<p>właściciele działek posiadają już decyzje odnośnie warunków zabudowy czy pozwolenia na budowę. Uchwalając obecnie taki plan zagospodarowania przestrzennego powoduje on utratę wartości mojej działki i pozbawia mnie możliwości zabudowy, chociaż niektórzy właściciele sąsiednich działek możliwość taką posiadają dysponując wydanymi wcześniej warunkami zabudowy czy pozwoleniami na budowę.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o ustalenie przeznaczenia działki 188/ 5 pod zabudowę mieszkalną lub wyłączenie tej działki z opracowania przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	Działka nr 188/10, obręb Czmoniec.	Teren zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZZO/R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 19 projektu uchwały.	X	Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.
37. 10.06.2016 E. D.	<p>W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 6 maja 2016 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo i części wsi Czmoń - część B na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do projektu wyżej wymienionego odnośnie przeznaczenia działki 188/10 w obrębie geodezyjnym Czmoniec pod zieleni krajobrazową, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego /ZZO/R.</p> <p>Działka nr 188/10 położona w Czmońcu o pow. 0,959 m<sup>2</sup> jest działką należąca do mojej rodziny od wielu lat. Została wyodrębniona na podstawie projektu podziału działki 188/2 sporządzonego przez Ireneusza Kończaka zatwierdzonego decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu nr GG.1-7414-495/93 z dnia 19.10.1993 r. Wówczas w planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik zatwierdzonym uchwałą nr 12/II/1993 Rady Miasta i Gminy Kórnik przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie działki budowlanej z wybudowanym domem jednorodzinny. Działka ta w niedalekiej przyszłości miała być przeznaczona dla rodziny na cele mieszkalne. W tym celu już 2009 r. wystąpiłam do Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu o zaopiniowanie lokalizacji nowych zjazdów między innymi z działki 188/10,</p>	Działka nr 188/10, obręb Czmoniec.	Teren zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZZO/R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 19 projektu uchwały.	X	Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.



		<p>uzyskując opinię pozytywną. Decyzja Burmistrza Gminy Kórnik z dnia 9.02.2009 r. otrzymałam warunki zabudowy dla inwestycji na działce 188/10 obejmującej budowę indywidualnych zjazdów z drogi publicznej.</p> <p>Tereny Czmońca są terenami nadwarciańskimi i posiadają wiele terenów zielonych, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego. Niektórzy właściciele działek posiadają już decyzje odnośnie warunków zabudowy czy pozwolenia na budowę .</p> <p>Uchwalając obecnie taki plan zagospodarowania przestrzennego powoduje on utratę wartości mojej działki i pozbawia mnie możliwości zabudowy, chociaż niektórzy właściciele sąsiednich działek możliwość taka posiadają dysponując wydanymi wcześniej warunkami zabudowy czy pozwoleniami na budowę.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o ustalenie przeznaczenia działki 188/10 pod zabudowę mieszkalną lub wyłączenie tej działki z opracowania przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	Działki nr 314, 315/6 położone w Czmońcu.	<p>Teren zieleni krajoobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem 6ZO/R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 19 projektu uchwały.</p> <p>Teren lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 28ZL i 36ZL, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy</p>	X		Projekt planu dopuszcza rolnicze użytkowanie działek na terenach ZO/R oraz ZL.
38.	14.06.2016 D. M	<p>Nie zgadzam się z planem projektu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czmońciec.</p> <p>1) dz. 315/6 jest siedliskiem rolno-lesnym z zabudowaniami i w takiej postaci należy tę działkę pozostawić</p> <p>2) dz. 314 jest działką rolno -leśną i w zapisie projektu przestrzennego w takiej postaci powinna pozostać.</p>					

39. 20.06.2016	K. J.	<p>W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem ww. planu miejscowego, który obejmuje swoim zakresem moje działki nr 174/4, 174/5, 174/19, 175 położone w Czmońcu</p> <p>wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie dla ww. działek realizacji gospodarstwa agroturystycznego wykorzystującego walory działek i użytki na nich występujące, w tym realizację stawów rybnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, nie związanych trwale z gruntem przy czym planowana lokalizacja obiektów budowlanych jest tylko w części oznaczonej na załączniku szrafem (działki nr 174/4, 174/5 oraz część dz. 174/19;</li> <li>- Planowane budynki związane są z realizacją m.in. pokoi na wynajem, pomieszczeń socjalnych oraz związanych z prowadzeniem gospodarstwa agroturystycznego;</li> <li>- Planowana zabudowa wpisywać się będzie w ulicowych charakter zabudowy miejscowości Czmońiec i wykorzystuje wydzielone już działki nr 174/4, 174/5 o powierzchni 1095m<sup>2</sup> i 933m<sup>2</sup> oraz część działki nr 174/19 o powierzchni 364m<sup>2</sup> łącznie na głębokość wyznaczonego sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem 29MN.</li> </ul> <p>W naszym odczuciu przedstawiane propozycja jest rozwiązaniem właściwym i wpisuje się w przestrzeń produkcji rolniczej stanowiąc jej naturalne uzupełnienie nie kolidując z bezpośrednim sąsiedztwem terenów wyłączonych z zabudowy.</p> <p>W przypadku braku możliwości wprowadzenia zabudowy na omawianym terenie proszę o wyłączenie z granic opracowania części terenu dla którego planowana jest zabudowa kubaturowa.</p>	Działki nr 174/4, 174/5, 174/19, 175 położone w Czmońcu.	§ 22 projektu uchwały.		X		Wnioskowana funkcja zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa agroturystycznego niezgodna z ustaleniami Studium.
----------------	-------	--	--	------------------------	--	---	--	---

40. 23.06.2016 E. i. J. S.	<p>W nawiązaniu do wcześniejszych uwag i wniosków oraz do uwag zgłaszanych podczas dyskusji na spotkaniu w dniu 19.10.2015r., zwracamy się ponownie z wnioskiem o wprowadzenie zmiany zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie Czmoń, gm. Kórnik, oznaczonej numerem rejestrowym 29 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Pismami kierowanymi w 2015r. występowaliśmy o dokonanie zmiany zapisu w projekcie miejscowego planu, dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie m. Czmoń, gm. Kramsk, oznaczonej numerem rejestrowym 29 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z wnioskiem o wprowadzenie zmiany w Studium w tym zakresie.</p> <p>W przedmiotowych wnioskach szeroko argumentowaliśmy nasze stanowisko, powołując się, m.in. na fakt, iż zakupu w/w działki, dokonaliśmy wraz z naszymi znajomymi (którzy nabyli działki sąsiednie oznaczone numerami 30, 27 i 28), w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych naszych rodzin, kiedy nasze dzieci były jeszcze małe, jak również wskazując na to, iż aktualnie nasze córki są pełnoletnie i po ukończeniu studiów (- na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu I i V rok) wiążą swoją przyszłość oraz plany mieszkaniowe z rejonem Kórnika.</p> <p>Wykazaliśmy też, że dążąc do takiego wykorzystania nabytej przez nas działki, podejmowaliśmy również działania, w celu uregulowania jej statutu prawnego (postępowanie sądowe w zakresie wykreślenia w Księdze Wieczystej, jako bezprzedmiotowych dawnych wpisów dot. służebności) oraz, że do Urzędu wystąpiliśmy z wnioskiem o zmianę przeznaczenia naszej nieruchomości z rolnej na budowlaną (jeszcze zanim dowiedzieliśmy się o prowadzonych przez Urząd działaniach, dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu).</p> <p>Wykazaliśmy także, iż dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszarowy naszej działki nr 29 i działek sąsiednich, jednoznacznie wskazywał na to, iż zmierzaliśmy do przeznaczenia tych działek na cele</p>	Działka nr 29, obręb Czmoń.	<p>Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 14R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.</p>	X	<p>Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.</p> <p>Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi umożliwiając realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.</p> <p>Wyłączenie części działki stworzyć może w przyszłości warunki dla lokalizacji zabudowy na części działki. Kierunkiem rozwoju gminy w tej części nie jest zabudowa mieszkaniowa a już na pewno nie wtórne podziały i wspólnie z działkami sąsiednimi nowe osiedle mieszkaniowe.</p>
----------------------------	---	-----------------------------	---	---	---

		<p>budowlane oraz, że z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik wynikało wprost, że tereny, m.in. Czmonia ze względu na mniejszą przydatność dla gospodarki rolniczej, ulegną największym przemianom strukturalnym i zmniejszy się tam ilość gospodarstw rolnych, a grunt w coraz większym stopniu pełni i może pełnić funkcje mieszkalne.</p> <p>Pomimo tego, że powyższe argumenty wskazywały na zasadność uwzględnienia naszego wniosku oraz na to, że wnioskowana zmiana nie stała w sprzeczności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nasze wnioski nie zostały uwzględnione.</p> <p>Na nasze pisemne zapytanie, uzyskaliśmy z Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Kórniku odpowiedź, że nasza uwaga do projektu została uwzględniona częściowo oraz że z obszaru opracowania, wyłączono część naszej działki na głębokość ok. 80 m od północnej granicy działki, umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej oraz że zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek po północnej stronie drogi, umożliwiając realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki, gdzie front działki, stanowić będzie budynek mieszkalny, a drugą linię zabudowy budynek gospodarczy i inwentarskie.</p> <p>Powyższa forma zabudowy ze względu na liczne obwarowania formalne (dotyczące, m.in. konieczności posiadania gospodarstwa rolnego o odpowiedniej powierzchni i funkcji poszczególnych budynków) w naszym przypadku praktycznie uniemożliwia nam wykorzystanie, nawet wyłączonej z projektu zagospodarowania działki na cele mieszkaniowe naszych dzieci.</p> <p>W tej sytuacji zawarte w piśmie Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Kórniku z dnia 20.08.2015r. stwierdzenie, że złożona przez nas do poprzedniego projektu uwaga, została uwzględniona częściowo jest co najmniej niezrozumiałe i wprowadzające w błąd, a proponowana zmiana praktycznie nie zmienia w naszej sytuacji.</p> <p>Należy zauważyć, że dokonany wcześniej przez organy publiczne podział obszarowy naszej działki o nr</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

	<p>29 oraz działek sąsiednich w tym nabytych przez naszych znajomych, wskazywał jednoznacznie, iż zmierzał on do przeznaczenia tych działek na cele budowlane.</p> <p>Zarówno, działki stanowiącej naszą własność, jak i działek sąsiednich, ze względu na wielkość powierzchniowe, w jakich dokonano ich wydzielenia, nie sposób racjonalnie wykorzystywać w inny sposób niż tylko dla celów budowlanych z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.</p> <p>Wskazane wyżej ilości i warunki lokalizacyjne oraz zaufanie do organów publicznych, skłoniło nas do nabycia przedmiotowej działki oraz naszych znajomych do zakupu działek sąsiednich z takim docelowym przeznaczeniem.</p> <p>Do chwili obecnej nabyta przez nas działka oraz sąsiednie działki, zakupione przez naszych znajomych, ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nie były i nie są wykorzystywane na cele produkcji rolniczej.</p> <p>Ponadto, należy zauważyć, że działki oznaczone numerami 29, 28, 27 i 30 zakupione były w innym stanie prawnym, zaś ich charakterystyka opisowa i klasyfikacja, nie zawierała zapisów o obowiązującym na nich, lub mającym w przyszłości obowiązywać zakazie zabudowy, jak też zapisów wykluczających możliwość zmiany przeznaczenia ich wykorzystania.</p> <p>Z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik wynika, iż tereny Gminy „stanowiąc będą zaplecze sypialniane Poznania, a zagwarantowanie sprawnego skomunikowania tych obszarów z aglomeracją poznańską, będzie czynnikiem stymulującym dalsze utwierdzenie się tych „przekształceń” (pkt. 2 - Układ osadniczy) oraz, że tereny m.in. Czmonia zakwalifikowane do VI rejonu rolniczego, ze względu na obszar o mniejszej przydatności dla gospodarki rolniczej. „ulegną największym przemianom strukturalnym i zmniejszy się ilość gospodarstw rolnych” (pkt. 4.2 - Rolnictwo).</p> <p>Ponadto z treści przedmiotowego Studium wynika jednoznacznie, że „oddziaływanie aglomeracji poznańskiej wywiera bezpośredni wpływ na przekształcenie struktury osadniczej, jak również</p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>struktury rolniczej. Obecnie gmina w coraz większym stopniu pełni i może pełnić funkcje mieszkalne” (pkt. 4 - Kierunki w zakresie polityki przestrzennej).</p> <p>W tej sytuacji wprowadzenie do Studium uwarunkowań, do opracowanej prognozy oraz do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego krzywdzących nas zapisów, iż na części należącej do nas działki nr 29 oraz na części działek sąsiednich (- zapis w § 18 projektu uchwały dotyczący terenu oznaczonego symbolem 14R), ma obowiązywać zakaz lokalizacji zabudowań, a na części wyłączonej z planu zagospodarowania przestrzennego ma obowiązywać wyłącznie forma zabudowy zagrodowej jest niespójne z wcześniejszymi założeniami oraz nieracjonalne i nieuzasadnione, a nadto w bardzo istotny sposób narusza nasze konstytucyjne prawa własności do dysponowania nieruchomością oraz pozbawia nas możliwości jej wykorzystania, w celu w jakim została ona nabyta.</p> <p>O zamiarze jednakowego przeznaczenia na cele budowlane zakupionych przez nas i naszych znajomych - Państwo D. i M. Miłośzów działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 29 i 30, świadczy również treść aktu notarialnego A nr 3258/2003, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Andrzeja Przybyłowicza w Kole w dniu 11 lipca 2003 roku, którym to sfinalizowaliśmy równoczesny zakup działek.</p> <p>Ponadto, analiza planowanych zmian wskazuje na brak racjonalnego uzasadnienia objęcia zakresem projektu miejscowego planowania zagospodarowania przestrzennego tylko części znajdujących się w tym samym rejonie działek (m.in. o numerach 28 i 29) i pozostawienia poza obszarem projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego, sąsiadujących z nimi działek mających wcześniej taki sam status prawny (działki 27 i 30).</p> <p>Ponadto planowane przez Urząd rozwiązanie, zakładające odmienne warunki dla sąsiadujących ze sobą działek o takim samym statusie prawnym i lokalizacyjnym (dopuszczające na jednych działkach zabudowę mieszkaniową i to wielorodzinną, a na drugich działkach zakazujące jakiegokolwiek zabudowy, bądź dopuszczające w ograniczonym stopniu wyłącznie zabudowę zagrodową), jednoznacznie świadczy o</p>						
--	---	--	--	--	--	--	--

<p>niórownym traktowaniu obywateli znajdujących się w takiej samej sytuacji faktycznej i prawnej.</p> <p>Znajdująca się w objętym ramami Studium, opracowanej prognozy oraz projektu uchwały planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, rejonie oznaczonym symbolem 14R, należąca do nas działka nr 29 i działka nr 28 należąca do naszych znajomych Państwa M. i P. Kędziórów, ze względu na lokalizację i sąsiedowanie od strony ul. Kaszubskiej z już istniejącą zabudową jednorodzinną (na działkach o nr 74/2, 208, 209) oraz od strony ul. Brzozowej z już istniejącą i planowaną zabudową jedno i wielorodzinną (m.in. na działkach 31, 34, 35 - o czym świadczy decyzja WB. PP. 6730.1 19.2014 o warunkach zabudowy z dnia 4.02.2015r.), jednoznacznie wskazuje na zasadność i celowość dokonania w planowanych uregulowaniach zmian poprzez przeznaczenie działki nr 29 i 28 na budownictwo jednorodzinne. Wniostkowana przez nas zmiana w sposób naturalny zespoli i połączy obszary już zabudowane oraz obszary przeznaczone na budownictwo jednorodzinne i w żaden sposób nie zaburzy ogólnych założeń projektowanego planu, a także nie spowoduje wyłomu w założeniach planistycznych i środowiskowych.</p> <p>Ponadto, lokalizacja naszej działki zapewnia jej dostęp drogi publicznej (ul. Kaszubska) oraz dostęp do zmodernizowanej linii energetycznej przebiegającej przez nią. Nadto sąsiaduje ona z już zabudowanymi działkami (74/2, 208 i 209) i działkami, które ze względu na ich wyłączenie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego, będą miały też takie przeznaczenie.</p> <p>Powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością wnioskowanej przez nas zmiany w zakresie przygotowanego do uchwalenia planu zabudowania przestrzennego.</p> <p>Dodatkowymi argumentami przemawiającymi za celowością i zasadnością wnioskowanej zmiany są również z jednej strony względy ekonomiczne i większe dochody dla Gminy z chwili, gdy działka będzie miała przeznaczenie budowlane i zostanie zabudowana, z drugiej zaś wiążący się z wnioskowaną zmianą i planowaniem budowy wzrost liczby mieszkańców Gminy, co w sposób oczywisty wpływa na jej dochody.</p>													

	<p>Ponadto, decyduje Gmina o wyłączeniu z obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części naszej działki oznaczonej nr 29, jak i części sąsiadujących z nią działek na głębokość ok. 80 m. od ich strony północnej, przebiegającej do ulicy Kaszubskiej, jednoznacznie świadczą o słuszności i zasadności naszego pierwotnego wniosku.</p> <p>Z kolei pozostawianie w ramach wspomnianego opracowania pozostajej części naszej działki ( i w podobnej części działek sąsiednich) oraz utrzymanie dotychczasowych zapisów o wykorzystaniu tej części działki (i części działek sąsiednich) na cele rolnicze, czyni to rozwiązanie jeszcze bardziej niespójnym i nieracjonalnym, tak pod względem ekonomicznym, jak i środowiskowym.</p> <p>Prowadzenie działalności rolniczej na naszej działce i wspomnianych wyżej działkach, jeszcze przed wyłączeniem z opracowania ich części było, o czym wspomniano wcześniej, ze względu na wielkość powierzchniowe tych działek, w jakich dokonano ich wydzielenia, oraz niską klasę gruntów rolnych całkowicie nieopłacalne ekonomicznie, o czym świadczy fakt, że nabyta przez nas działka i działki sąsiednie nigdy nie były i nie są wykorzystywane na cele produkcji rolnej. Pozostawienie więc w ramach opracowania jeszcze bardziej pomniejszonych ( o 80 m.) działek, czyni zapis o dalszym ich rolniczym wykorzystaniu w jeszcze większym stopniu nieracjonalny i niespójny.</p> <p>Mając na uwadze powyższe względy zwracamy się po raz kolejny z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszych wniosków i uwag do Studium do prognozy oraz do wyłożonego projektu uchwały, dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia naszej nieruchomości, oznaczonej numerem geodezyjnym 29, położonej w m. Czmoń na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>pozytywne rozstrzygnięcie w zakresie naszego wniosku, nie będzie również sprzeczne z ustawowymi przesłankami określonymi w art. 6 ust 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z którego wynika, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć</p>					
--	--	--	--	--	--	--



	<p>przede wszystkim grunty przeznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o niższej przydatności produkcyjnej - zwłaszcza, że grunty wchodzące w skład naszej nieruchomości zostały sklasyfikowane jako grunty klasy V.</p> <p>Ponadto, powyższe względy jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością, dokonania zmiany w Studium, w prognozie oraz w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia naszej nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, zwłaszcza, że przedmiotowa działka wraz z sąsiednimi będzie stanowił jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu.</p> <p>Wnioskowana zmiana zapobiegnie, również tworzeniu w środku rejonu wykorzystywanego na budownictwo mieszkaniowe sztucznej enklawy przeznaczonej na cele rolnicze, ewidentnie powodującej w przyszłości istotne uciążliwości dla mieszkańców terenów zabudowanych, związane m.in. z trwającymi od wczesnej wiosny do późnej jesieni pracami polowymi (w tym: nawożenie, opryski, itp.), z którymi niewątpliwie wiąże się nie tylko hałas, ale także zapylenie.</p> <p>Nieuwzględnienie natomiast naszego wniosku spowoduje, że nasze wieloletnie plany i działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych naszej rodziny zostaną zniweczone, a posiadanie przedmiotowej działki nabytej na cele mieszkaniowe, stanie się bezprzedmiotowe w wyniku jednostronnej decyzji władz Gminy.</p> <p>Pragniemy również zauważyć, że w jednym z pism Urząd Miasta i Gminy Kórnik poinformował nas, iż to nie koniecznie względy merytoryczne decydują o nieuwzględnianiu naszych wcześniejszych wniosków i uwag składanych w niniejszej sprawie, ale względy finansowe, związane z brakiem zabezpieczenia przez Gminę w budżecie na 2015 rok środków na ten cel, umożliwiających dokonanie zmian (choć kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych Gminy).</p> <p>Ponieważ rok budżetowy 2015 zakończył się mamy nadzieję, że przedmiotowy wniosek tym razem zostanie rozpoznany merytorycznie, a nie tylko i wyłącznie z</p>						
--	---	--	--	--	--	--	--

		punktu widzenia interesu budżetowego i finansowego Gminy.			X		Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.
41. 24.06.2016 P. M.		<p>W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 6 maja 2016 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kónarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo i części wsi Czmoń - część B na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do projektu wyżej wymienionego odnośnie przeznaczenia działki 188/8 w obrębie geodezyjnym Czmoniec pod zieleń krajobrazową, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego/ZZO/R/</p> <p>Działka nr 188/8 położona w Czmońcu o pow.927 m<sup>2</sup>, jest działką należąca do mojej rodziny od wielu lat. Została wyodrębniona na podstawie projektu podziału działki 188/2 sporządzonego przez Ireneusza Kończaka zatwierdzonego decyzją kierownika Urzędu Rejonowego jw. Poznaniu nr GG.1-7414-496/93 z dnia 19.10.1993r. Wówczas w planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomości w planie miejscowym</p> <p>zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik zatwierdzonym uchwałą nr 12/II/1993 Rady Miasta i Gminy Kórnik przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową. w 2009 r. nastąpiło wystąpienie do Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu o zaopiniowanie lokalizacji nowych zjazdów między innymi z działki 188/8, uzyskując opinię pozytywną a następnie otrzymanie warunków zabudowy dla inwestycji na działce 188/8 obejmującej budowę indywidualnych zjazdów z drogi publicznej.</p> <p>Tereny Czmońca są terenami nadwarciańskimi i posiadają wiele terenów zielonych, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego. Niektórzy właściciele działek posiadają już decyzje odnośnie warunków zabudowy czy pozwolenia na budowę. Uchwalając obecnie taki plan zagospodarowania przestrzennego powoduje on utratę wartości mojej działki i pozbawia mnie możliwości zabudowy, chociaż niektórzy właściciele sąsiednich działek możliwość taką</p>	Działka nr 188/8, obręb Czmoniec.	Teren zieleń krajobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZZO/R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 19 projektu uchwały.			

			posiadają dysponując wydanymi wcześniej warunkami zabudowy czy pozwoleniami na budowę. W związku z powyższym wnoszę o ustalenie przeznaczenia działki 188/8 pod zabudowę mieszkalną lub wyłączenia tej działki z opracowania przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.	dz nr 64/9, obręb Czmoń	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 33MN, tereny rolnicze 11R, teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji a T, istniejący gazociąg ze strefą kontrolną.	X					Ad.1 Projekt planu ustala min. wielkość nowo wydzielonych działek w oparciu o ustalenia Studium oraz w celu ograniczenia intensywności zabudowy na terenach o ekstensywnym charakterze zabudowy.  Ad. 2. Przedstawiona w projekcie planu propozycja podziału działek ma charakter wyłącznie informacyjny a nie obligatoryjny.  Kwestie obsługi komunikacyjnej działek jak i inne ustalenia związane z układem dróg zostały uzgodnione z właściwymi zarządcami dróg.
42. 27.06.2016	Mieszkańcy Osiedla w Czmoniu Radny Sotecki Z. M.		Do Rady Miasta i Gminy Kórnik Wydział Planowania Przestrzennego Dotyczy: sprawy z dnia 13.01.2016 r. nr 127, AB.6740.10.652.2015.XIX. W związku z projektem zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Czmoń, zwracamy się do Rady o ponowne rozpatrzenie zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego. W Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu jest złożony wniosek o rozpatrzenie błędnej decyzji administracyjnej, inwestycji budowy wieży bazowej Play działka nr 64/9. Jak nas zapewniano pismem z dnia 02.06.2016 r. nr IR-IV.021.22.2016.2. zostanie podjęte działanie wyjaśniające podejmowanych wszelkich decyzji administracyjnych odnośnie ww. wieży bazowej.	Obszar planu.	Obszar planu	X					
43. 27.06.2016	M. Ł. G. O.		Jako pełnomocnik p. Gerwazego Ogórkiewicza wnoszę uwagi do treści i rysunku planu w postaci załącznika graficznego wyłożonego planu zagospodarowania: <b>uwaga 1.</b> W opisie do planu i załączniku graficznym do przedstawionego planu wielkość działek została określona na poziomie min. 900m <sup>2</sup> . Uważam że wielkość ta jest zbyt duża biorąc fakt lokalizacji terenu i możliwości nabywczej na tym terenie. W okolicy występują działki o mniejszej powierzchni. <b>uwaga 2.</b> Ze względu na narzuconą wielkość działki podział obszaru terenu p. Ogórkiewicza nie odpowiada koncepcji przez niego przedstawionej w toku wcześniejszego postępowania dotyczącego tego obszaru. Zapropionowany podział spowodował konieczność obsługi części działek od strony ulicy Białejewskiej.								

		<p>Możliwość wjazdów z tej ulicy jest bardzo utrudniona i niebezpieczna ze względu na łuk drogi znacznie ograniczający widoczność.</p> <p>Uważam także rozwiązanie za mało bezpieczne. Kształt działek jaki został zaproponowany przez urbanistę dyskwalifikuje te działki jako budowlane a utrudniony dojazd w zasadzie uniemożliwia korzystanie z nich.</p> <p>Koncepcja przedstawiona przez p. Ogórkiewicza organizowała ruch na działkach od strony ulic wewnętrznych -znacznie bezpieczniejszych i umożliwiających poruszanie się mieszkańców i ich integrację. Skazanie potencjalnych nabywców działek przy ul. Błaziejewskiej na poruszanie się po drodze /brak chodnika i pobocza/ jest skrajnie nieodpowiedzialne.</p> <p>Proszę o uwzględnienie moich uwag -w przypadku pytań czy wątpliwości służę pomocą i dodatkowymi wyjaśnieniami co dotychczas czyniłem czynnie uczestnicząc na każdym etapie postępowania.</p>						
28.06.2016		<p>W związku z wniesionym pismem w dniu 27.06.2016 z uwagami do planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń -część B w gminie Kórnik informuję o pomyłce pisarskiej w treści pisma:</p> <p>- zamiast ul. Błaziejewskiej winno być ul. Św. Mikołaja</p> <p>Skam skorygowanego pisma oraz pisma złożonego w tut. urzędzie w załączniku.</p>	Działka nr 28, obręb Czmoń.	Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 14R, którego zasady zagospodarowania terenów określają zapisy § 18 projektu uchwały.	X			<p>Wnioskowana funkcja zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej niezgodna z ustaleniami Studium.</p> <p>Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wyłączono z obszaru opracowania część działki na głębokość ok. 80m od północnej granicy działki umożliwiając realizację zabudowy zagrodowej. Zasięg terenu wyłączenia wyznaczono na podstawie działek</p>
44. 28.06.2016	M i P. K.	<p>Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie zmiany zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego naszej działki zlokalizowanej w obrębie Czmoń, gm. Kórnik, oznaczonej numerem rejestrowym 28 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Działka zlokalizowana jest w sąsiedztwie małych działek, które z uwagi na rozmiary trudno użytkować rolniczo.</p> <p>Działek tych o takich powierzchniach nie sposób wykorzystywać racjonalnie w inny sposób, niż właśnie dla celów budowlanych.</p> <p>Poza tym warunki glebowe, pod warstwą trawy zalega piasek, nie są korzystne na uprawy rolnicze.</p>						

	<p>Tereny rolnicze są przeznaczone w Czmoniu po lewej stronie drogi prowadzącej do Sremu. Po prawej stronie tej drogi zaczęło rozwijać się budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne. Działka nr 28 jak i działki sąsiadujące z nią są naturalnym przedłużeniem działek przeznaczonych już pod zabudowę.</p> <p>Do chwili obecnej ze względu na niską klasę gruntów rolnych, nabyta przez nas działka nie była i nie jest wykorzystywana na cele produkcji rolniczej.</p> <p>Ponadto w sąsiedztwie naszej działki jak i najbliższej okolicy są już zlokalizowane tereny na których już rozwija się bądź będzie rozwijać w najbliższym czasie zabudowa jednorodzinna.</p> <p>Lokalizacja przedmiotowej działki, zapewnia jej dostęp do drogi publicznej oraz do przebiegającej w pobliżu zmodernizowanej linii energetycznej.</p> <p>Powyższe względny jednoznacznie przemawiają za zasadnością i celowością zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele budowlane, zwłaszcza, że nasza działka wraz z sąsiednimi będzie stanowić jeden kompleks o tożsamym wykorzystaniu. Wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlaną nie będzie też sprzeczna z zapisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zezwala na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o niższej przydatności produkcyjnej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na cele budowlane.</p>					<p>po północnej stronie drogi umożliwiającej realizację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w układzie ulicówki gdzie front działki stanowić będzie budynek mieszkalny a drugą linię zabudowy budynek gospodarcze i inwentarskie.</p> <p>Kierunkiem rozwoju gminy w tej części nie jest zabudowa mieszkaniowa a już na pewno nie wtórne podziały i wspólnie z działkami sąsiednimi nowe osiedle mieszkaniowe.</p>
--	--	--	--	--	--	--

III Wiceprzewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik

  
Irena Kaczmarek

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo  
oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik, inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:**

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,

- b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

III Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

  
Irena Kaczmarek

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr XXIV / 295 / 2016**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
**z dnia 27 lipca 2016 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części gminy, obejmuje obręb Czmoniec oraz część obrębu Radzewo i Czmoń. Obszar mpzp zajmuje powierzchnię 1378 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) tereny zabudowy usługowej;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług oświaty;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług kultu religijnego;
- 6) teren cmentarza;
- 7) teren usług sportu i rekreacji;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 10) tereny rolnicze;
- 11) tereny zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
- 12) tereny zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) tereny lasów;
- 15) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa;
- 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 17) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji;
- 18) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;
- 19) tereny dróg publicznych;
- 20) tereny dróg wewnętrznych.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: głównie tereny wyłączone z zabudowy – tereny rolne oraz lasy, ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej lub aktywizacji gospodarczej oraz tereny zabudowy zagrodowej oraz produkcji rolniczej. Dodatkowo część obszaru planu znajduje się w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Natura 2000.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik”, przyjętego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami.



Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”. W szczególności uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-3 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska w tym ochrony gruntów rolnych i leśnych – utrzymuje istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie terenów oraz wyznacza nowe tereny pod zabudowę na zasadzie kontynuacji istniejących założeń urbanistycznych. Zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią przede wszystkim tereny dróg natomiast pozostały obszar to grunty głównie prywatne.

Na obszarze planu, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie oraz planowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 24.08.2012 r. – 14.09.2012 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2015 r. do 28 kwietnia 2015 r., od 6 października 2015 r. do 27 października 2015 r., od 16 maja 2016 r. do 14 czerwca 2016 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.kornik.pl](http://www.kornik.pl)

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji.

Sankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz projektowanie zwartych przestrzeni pod zabudowę wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) przy projektowanym charakterze zabudowy nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają i umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz tworzeniu zwartych jednostek osadniczych.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik”, przyjętej uchwałą nr XVI/190/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Kórniku w dniu 25.07.2012 roku podjęła uchwałę nr XXIV/273/2012, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń w gminie Kórnik. Ze względu na znaczą powierzchnię obszaru oraz zróżnicowaną problematykę oraz strukturę przestrzenną zdecydowano, że plan będzie sporządzany w częściach (uchwała nr XXXV/387/2013 z 29.05.2013 r.).

Burmistrz Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz Gminy ogłosił w miejscowej prasie „Kórniczanin” w dniu 24.08.2012 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Kórniku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 29.08.2012 r. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 18.09.2012 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył w wymaganym terminie wnioski, o których mowa w pkt. 1;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 7) dnia 20.03.2014 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w gminie Kórnik;
- 8) w dniu 4.06.2014 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 9) w dniu 28.05.2014 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 10) pismem z dnia 29.04.2014 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania

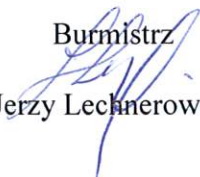
projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

- 11) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 12) w dniach od 30.03.2015 r. do 28.04.2015 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Kórniczanie” w dniu 20.03.2015 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Kórniku oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13) w dniu 13.04.2015 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) do projektu planu wpłynęły 32 uwagi z czego Burmistrz nie uwzględnił 9 uwag, 20 częściowo uwzględnił, a 3 uwzględnił w całości;
- 15) w wyniku złożonych uwag konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 6.10.2015 r. do 27.10.2015 r.;
- 16) w dniu 19.10.2015 r. zorganizował kolejną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 17) do ponownie wyłożonego projektu planu wpłynęło 8 uwag z czego Burmistrz nie uwzględnił 3 uwag, 3 częściowo uwzględnił, a 2 uwzględnił w całości;
- 18) w wyniku złożonych uwag konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 16.05.2016 r. do 14.06.2016 r.;
- 19) w dniu 20.05.2016 r. zorganizował kolejną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 20) do ponownie wyłożonego projektu planu wpłynęło 9 uwag z czego Burmistrz nie uwzględnił żadnej uwagi.

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko mówi, że zakres prognozy oddziaływania na środowisko powinien przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w projekcie planu w szczególności w odniesieniu do obszarów Natura 2000. Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Kórniku o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz  
  
Jerzy Lechnerowski