

Wstęp

Zapisy studium będą obowiązywać do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku. Zatem studium przestanie obowiązywać i mieć jakiegokolwiek znaczenie dla planu ogólnego.

Przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy należy uwzględnić obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp), nawet jeżeli ich się nie uwzględni to będą obowiązywać.

Zabudowa mieszkaniowa pewna będzie tylko ta, która ma obowiązujący mpzp, a ewentualne nowe tereny pod MN – mieszkaniówkę będą zależne od wyliczeń.

Szanowni Państwo, chciałbym przedstawić Wysokiej Radzie argumenty za dokończeniem procedury studium:

Brak przyjęcia zapisów studium, spowoduje niedokończenie 16 procedur planistycznych, które są w toku, i których zatwierdzenie jest uzależnione od wejścia w życie nowego studium.

Studium będzie miało niebagatelny wpływ na działalność inwestycyjną Miasta i Gminy Kórnik.

Wprowadzenie zapisów nowego studium:

- umożliwi rozbudowę oczyszczalni ścieków w Borówcu w celu przyjęcia nieczystości z kolejnych miejscowości gminy Kórnik,
- umożliwi też pozyskanie gruntów od Polskiej Akademii Nauk i budowę nowego cmentarza w Kórniku,
- zabezpieczy teren pod usługi sportu na ul. Leśnej w Kórniku, co w konsekwencji pozwoli wyznaczyć nowe miejsca postojowe na OSiRze. Jest to powiązane z przebudową drogi wojewódzkiej - ul. Mosińskiej od zjazdu z drogi S11 (węzeł Kórnik-Północ) do ronda w Mościenicy droga 434, która istotnie zmieni układ drogowy i możliwości postojowe przy stadionie na Błoniach,
- zabezpieczy również tereny pod usługi publiczne wzdłuż ul. Szkolnej i Gruszkowej w Borówcu (teren przy Starej Szkole),
- zabezpieczy teren pod lokalizację parkingu w Brinie (wzdłuż ul. Śremskiej),

- umożliwi (poprzez opracowanie nowego planu miejscowego) realizację inwestycji sołeckich w m. Czołowo - zjeżdżając z drogi wojewódzkiej 431, teren z prawej strony za lasem.

Nieuchwalenie studium spowoduje brak możliwości nieodpłatnego przejęcia terenu od KOWR:

- m.in. obszaru pomiędzy ul. Poznańską, Spacerową, a Mieczewską w Kamionkach,
- obszaru pod lokalizację cmentarza w Borówcu - należy w tym miejscu wspomnieć iż przedłożony projekt studium ogranicza zakres wyznaczonego obszaru pod cmentarz, w zapisach dotychczasowego studium. Obowiązujące studium z 1998 roku z 33 zmianami przywiduje również około 70 ha pod cmentarz.

Zatwierdzenie w dniu dzisiejszym zapisów „nowego studium” umożliwi uregulowanie zapisów wyznaczonych kierunków pod zainwestowanie, w tym poprzez doprecyzowanie wyznaczonego kierunku:

- terenów pod usługi i usługi sportu wzdłuż ul. Gruszkowej w m. Borówiec,
- terenów pod usługi i usługi sportu, w tym usługi oświaty w m. Szczytniki,
- rozwoju terenów wzdłuż ul. Jeziornej w Szczytnikach.

Powyższe umożliwi dokończenie procedur planistycznych, wywołanych z Państwa inicjatywy, a mających na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium umożliwi również uregulowanie obszarów terenów inwestycyjnych wzdłuż torów kolejowych w Koninku z zabezpieczeniem pasa zieleni od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęcie zapisów nowego studium umożliwi uregulowanie i wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych na podstawie wniosków i uwag mieszkańców oraz wypracowanych w ramach prac Komisji Infrastruktury Rozwoju i Polityki Przestrzennej:

- w miejscowościach m.in. Skrzyńki, Mościenica, Radzewo, Konarskie, Czmoniec,
- tereny zabudowy mieszkaniowej w Kamionkach / wzdłuż ul. Poznańskiej – druga linia zabudowy – od ronda do ul. Przy Łowisku.

Powyższe przyczyni się również do uregulowania sytuacji planistycznej terenów gruntów rolnych klas chronionych, gdzie zostały przed laty wydane decyzje - warunki zabudowy (w m. Radzewo), poprzez próbę wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

Jak najszybsze przyjęcie zapisów studium ma znaczenie również w przypadku ograniczenia zabudowy mieszkaniowej, która rozlewałaby się na podstawie decyzji administracyjnych tzw. DWZetów, na obszarach, które Państwo jako radni, objęli przystąpieniem do opracowania planu miejscowego, na podstawie uchwał intencyjnych:

- mpzp dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie,
- mpzp dla wsi Czołowo,
- mpzp Kamionki (na południe od ulicy Poznańskiej w rejonie ul. Pszenicznej, Zbożowej i Żytniej). Uregulowanie zapisów studium przełoży się również na ograniczenie terenu zabudowy mieszkaniowej na os. Północnym w Kamionkach pomiędzy ul. Klonową a lasem, poprzez wprowadzenie pasa zieleni,
- mpzp dla części obrębu Czmoń, w rejonie ul. Polnej, Strażackiej i Lipowej,
- mpzp dla wsi Radzewo – etap II,
- mpzp Szczytniki (teren pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną, a granicą miasta Poznania).

Podsumowanie

Dla przeważającej części obszaru przystąpienia do opracowania studium zachodniej części gminy Kórnik na dzień dzisiejszy nadal obowiązują zapisy pierwotnej wersji tego dokumentu, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z 16 czerwca 1998 roku. W obszarze objętym zmianą studium nastąpił znaczący rozwój obszarów zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Opracowanie zmiany studium ma na celu ustalenie aktualnych, z punktu widzenia potrzeb społeczno-gospodarczych gminy Kórnik kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru, z uwzględnieniem postępującego procesu antropopresji oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni. Na dzień dzisiejszy, zmian pierwotnej wersji studium z 1998 r. dokonano 33 razy, w mniejszym bądź większym zakresie. W związku z rozbieżnościami oznaczeń na załączniku graficznym oraz opisami przeznaczeń w tekście, pomiędzy przyjmowanymi w wyniku

zatwierdzania poszczególnych uchwał zmieniających studium, zdecydowano o konieczności ujednoczenia zapisów i prowadzeniu dla zmiany studium zachodniej części gminy, jednej procedury planistycznej.

Niniejsza procedura planistyczna została wywołana w 2016 roku w celu weryfikacji obowiązujących ustaleń studium dla obszaru będącego przedmiotem uchwał, m.in. w zakresie wyznaczenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową oraz usankcjonowania stanu istniejącego (jak wskazano w uchwale intencyjnej). Zmiana przedmiotowego studium w częściowym zakresie jest konieczna, ze względu na nieaktualność ustaleń dokumentu planistycznego. Polityka przestrzenna Gminy na przestrzeni lat się zmieniła, co wpłynęło na konieczność wprowadzenia zmian.

Z uwagi na obszerność zagadnienia i złożoność problematyki procedury, dla tak dużego i zróżnicowanego obszaru, przygotowanie opracowania uwzględniającego różne uwarunkowania, trwało dość długo. Ponadto, po jego przygotowaniu przez Wykonawcę i weryfikacji przez pracowników Wydziału Planowania Przestrzennego, w wyniku otrzymanych pism z etapu opinii i uzgodnień wymagało licznych korekt i wielokrotnego sprawdzania zarówno zapisów jak i opracowanego rysunku kierunków zagospodarowania. W roku 2020 w ramach prac Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej przedstawiono projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Kórnik, który wraz z radnymi analizowaliśmy pod kątem wprowadzonych zmian w stosunku do obowiązującego studium wraz z podaniem przyczyny ich wprowadzenia, i razem wypracowywaliśmy kompromis na wielu terenach. Na etapie wyłożenie do publicznego wglądu projektu studium złożonych zostało wiele uwag, co spowodowało konieczność podejścia do każdej z nich indywidualnie, a przede wszystkim ponowną weryfikację możliwości bilansowania terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Następnie po wprowadzeniu poprawek, projekt studium przesłano ponownie do opiniowania i uzgodnień w dniu 2 sierpnia 2024 roku, zaś po korektach wynikających z pism instytucji, projekt przedstawiony został Szanownej Radzie.

Studium, z uwagi na charakter prawny, w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest aktem prawa miejscowego. Dokument ten stanowi akt kierownictwa wewnętrznego, a ustalenia w nim zawarte są wiążące dopiero przy uchwalaniu planu. Jako akt planowania wiążący organy gminy w zakresie

zatwierdzenia prawa miejscowego, może jedynie pośrednio wpływać na prawa i obowiązki podmiotów, przez co jednak nie dochodzi do bezpośredniego naruszenia indywidualnych interesów prawnych lub uprawnień tych podmiotów. Przykłady określenia nowych kierunków zagospodarowania, przedstawione powyżej, mają natomiast pośredni wpływ na realizację inwestycji gminnych czy inwestycji prywatnych.

Sebastian Wlazły