

z dnia 28 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Słonecznej i Dworcowej, obręb geodezyjny Dzieńmierowo, gmina Kórnik.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 w rejonie ulic Słonecznej i Dworcowej, obręb geodezyjny Dzieńmierowo, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VII/82/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – z załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 15°;
- 3) **dachu skośnym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, przy której dopuszcza się sytuowanie budynków z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN i 3MN;



- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RM** i **2RM**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R**, **2R** i **3R**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach **MN** i **RM** szyldów, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenach **MN** i **RM** tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach **MN**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach **RM**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. 1. Dla terenów **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) możliwość lokalizacji na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego garażu lub budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;

- 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 13) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 14) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne;
- 15) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 16) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 17) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 18) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym lub białym;
- 19) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 20) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów **1RM** i **2RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) możliwość lokalizacji na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz budynków związanych z zabudową zagrodową;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 4) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;



- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe oraz płaskie;
- 12) wysokość budynków:
  - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – dla budynków z dachem skośnym,
  - c) nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – dla budynków z dachem płaskim;
- 13) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m od istniejącego poziomu terenu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji silosów o maksymalnej wysokości 12,0 m od istniejącego poziomu terenu;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym lub białym;
- 16) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 17) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów **1R**, **2R** i **3R** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) nakaz utrzymania rolniczej funkcji terenu;
- 3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych oraz płyt obornikowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 6) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojsć i dojazdów.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach **MN** :

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach **RM** :

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz wprowadzenia na terenie **1MN** pasma zieleni ochronnej wzdłuż rowu z zakazem zabudowy kubaturowej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu od strony ulicy Dworcowej.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) lokalizację dróg wewnętrznych na terenach **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**,
  - b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie wydzielenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) obsługę komunikacyjną:
    - terenu **1MN** z ulicy Słonecznej, będącej poza obszarem opracowania planu oraz z dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**,
    - terenu **2MN** z ulicy Słonecznej, będącej poza obszarem opracowania planu, oraz z dróg wewnętrznych **2KDW** i **3KDW**,
    - terenu **3MN** z dróg wewnętrznych **3KDW** i **4KDW**,
    - terenu **1RM** z drogi wewnętrznej **3KDW**,
    - terenu **2RM** z ulicy Dworcowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - b) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;



- d) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) odprowadzanie ścieków komunalnych:
- docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
  - zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- z terenów **MN** i **RM**, do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - z powierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- h) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- i) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

  
**Adam Lewandowski**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Słonecznej i Dworcowej, obręb geodezyczny Dzieścimerowo, gmina Kórnik**

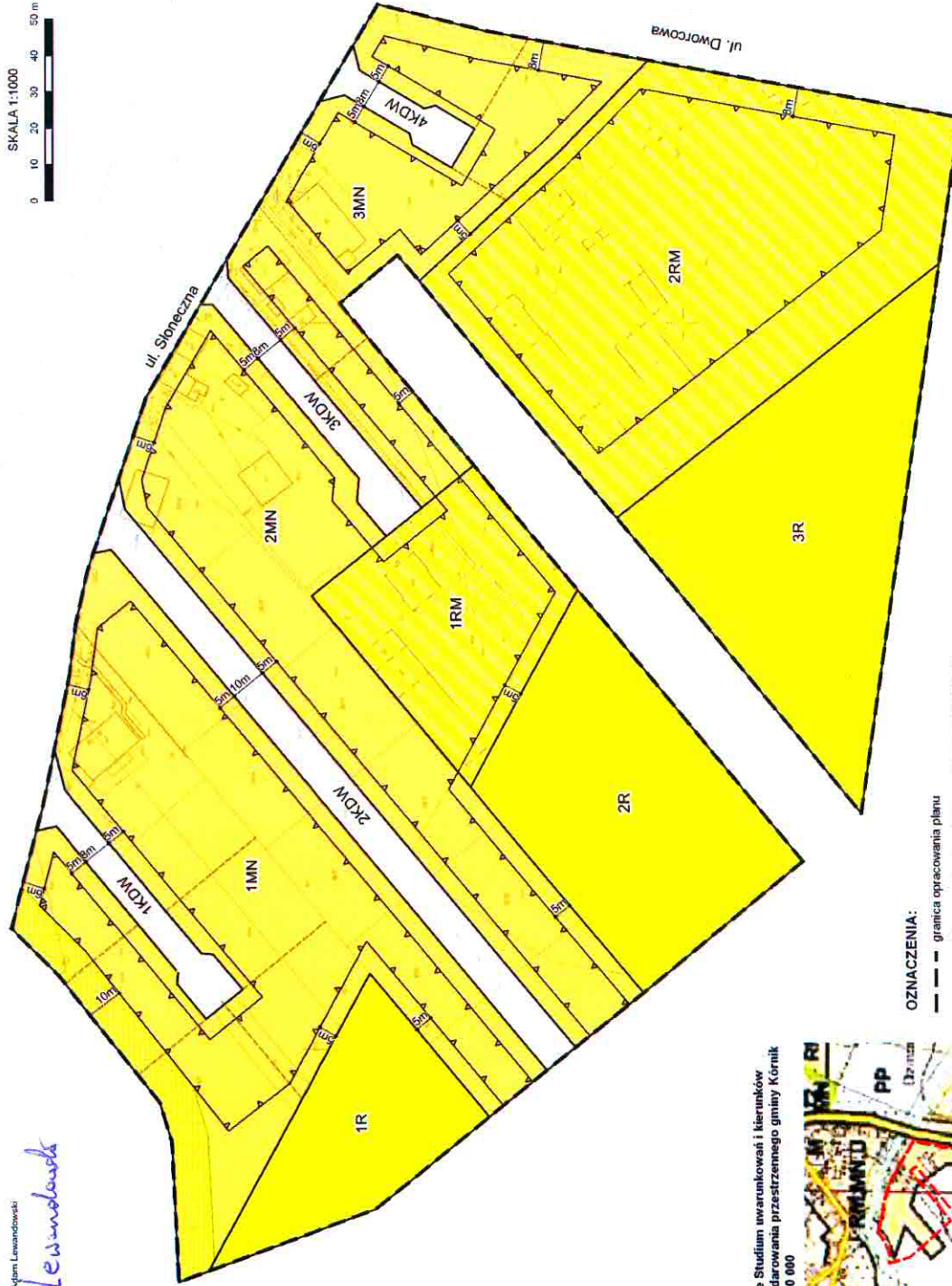
Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik nr.XLIX/388/2016z dnia 28.12.2016r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 30.12.16r. poz. 409

Przewodniczący Rady MiG Kórnik

Adam Lewandowski

*A. Lewandowski*

SKALA 1:1000



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik skala 1:10 000



Oznaczenia:

- granica opracowania planu
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
  - linie różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy zagrodowej
  - tereny rolnicze
  - tereny dróg wewnętrznych
  - pasmo zieleni ochronnej wzdłuż rowu
- Oznaczenia informacyjne:
- 5m — wymiarowanie
  - proponowany podział na działki

**OZNACZENIA:**

- granica opracowania planu
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
  - linie różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy zagrodowej
  - tereny rolnicze
  - tereny dróg wewnętrznych
  - pasmo zieleni ochronnej wzdłuż rowu
- Oznaczenia informacyjne:
- 5m — wymiarowanie
  - proponowany podział na działki



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXIX / 348 / 2016  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 28 grudnia 2016 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE ULIC SŁONECZNEJ I DWORCOWEJ, OBRĘB GEODEZYJNY  
DZIEĆMIEROWO, GMINA KÓRNIK**

Zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Słonecznej i Dworcowej, obręb geodezyjny Dziećmierowo, gmina Kórnik został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 31.10.2016 r. do 21.11.2016 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 9 listopada 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kórnik odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 5 grudnia 2016 r. włącznie do Urzędu Miasta i Gminy Kórnik nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta i Gminy Kórnik nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

  
Adam Lewandowski



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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:**

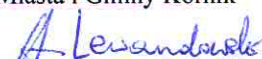
1. Na obszarze objętym opracowaniem planu nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Kórnik.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

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.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

  
Adam Lewandowski



**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr XXIX / 348 / 2016**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
**z dnia 28 grudnia 2016 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Słonecznej i Dworcowej, obręb geodezyjny Dziećmierowo, gmina Kórnik.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą nr LIII/587/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Słonecznej i Dworcowej, obręb geodezyjny Dziećmierowo, gmina Kórnik.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w miejscowości Dziećmierowo, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 434. W granicach opracowania planu znajdują się działki zabudowane, na których występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza wraz z towarzyszącymi jej budynkami gospodarczymi i gospodarczo-garażowymi oraz zabudowa zagrodowa. Pozostałe działki niezabudowane są użytkowane rolniczo. Obecnie rolniczy charakter terenu objętego opracowaniem i jego sąsiedztwa jest już przekształcany w trybie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co jest zauważalne w postaci pojedynczych budynków sytuowanych poza główną linią zabudowy od strony dróg publicznych. Przedmiotowy plan miejscowy ma zapobiec chaotycznej zabudowie, realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Celem jego opracowania jest uporządkowanie i jednoznaczne wskazanie obszarów pod zabudowę i obsługę komunikacyjną.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z następującymi przepisami prawnymi:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 ze zm.),
- ustawa 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.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy, uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez nakaz utrzymania rolniczej funkcji terenów oznaczonych symbolem R oraz wprowadzenie łącznika ekologicznego z zakazem zabudowy kubaturowej w sąsiedztwie rowu melioracji szczegółowych, przepływającego wzdłuż



- północnej granicy opracowania planu,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez przeprowadzenie analizy występowania na przedmiotowym terenie obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej,
  - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wprowadzenie nakazu stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii oraz nakazu zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
  - prawo własności, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
  - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
  - potrzeby interesu publicznego, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy, jak również dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, mieszczących się w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
  - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie procedury, zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
  - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie przedmiotowego terenu i określając potencjalny sposób jego zagospodarowania i korzystania z niego, wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków właścicieli nieruchomości prywatnych, znajdujących się w granicach opracowania oraz wniosków organów i instytucji administracji publicznej, a następnie skonfrontowanie ich z polityką przestrzenną gminy oraz potrzebami i możliwościami rozwoju miejscowości Dziecmierowo. Uwzględnione zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w ramach których wykonano:

- symulację kosztów wynikających z przeznaczenia gruntów klasy IIIa i IIIb na cele nierolnicze,



- oszacowanie przewidywanego rozmiaru strat, które poniesie rolnictwo w wyniku ujemnego oddziaływania inwestycji lokalizowanych na gruntach projektowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy,
- analizę i ocenę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego,
- ocenę i prognozę zmian zachodzących w środowisku,
- ocenę predyspozycji terenu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- analizę demograficzną ludności i tendencji zmian w rozwoju wsi Dziećmierowo.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki, ze wskazaniem dotyczącymi architektury budynków dopuszczonych do realizacji. Zapisy planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z obsługą komunikacyjną, która będzie odpowiadała oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejących walorów przyrodniczych i powiązań ekologicznych przedmiotowego terenu. Projektowana zabudowa zlokalizowana będzie na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyposażonej w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieć gazową, napowietrzną sieć energetyczną niskiego napięcia oraz telekomunikacyjną. Planowane budynki będą stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy znajdującej się na terenie objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu będzie realizowana poprzez istniejący układ dróg publicznych, przez co ograniczone zostaną wydatki na budowę nowych dróg oraz zapewniona zostanie mieszkańcom możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik zatwierdzonego uchwałą nr LV/563/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 2010 r. z późniejszymi zmianami. Przedmiotowy projekt jest również zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższa analiza została zatwierdzona 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. W następstwie przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono m.in. potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i zmianami planów, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Kórnik. Zatem opracowanie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada wyżej przytoczonemu zaleceniu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gminie Kórnik w dniu 27 sierpnia 2015 r. (data wpływu: 24 września 2015r.) Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

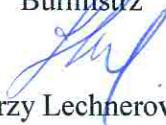


Z uwagi na występowanie w granicach opracowania planu gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 sierpnia 2016 r., znak GZ.tr.-602-92/16 uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze działek o nr ewid. 92, 86/9, 86/10, 86/11, 86/12, 86/13, 86/14, 86/15, 86/7, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/8, 85/1, 85/2, 84, 83, 87/2, 87/3, obręb Dziećmierowo.

W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu zamieszczone zostały w czasopiśmie „Kórniczanie” w dniu 21.11.2014 r., a obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie internetowej oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kórnik w dniach od 25.11.2014 r. do 9.01.2015 r. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.10.2016 r. do dnia 21.11.2016 r. W dniu 09.11.2016 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w terminie do dnia 05.12.2016 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpływają na wydatki z budżetu gminy Kórnik, gdyż projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Burmistrz



Jerzy Lechnerowski