Projekt

z dnia 14 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XVI/.../2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/4 i części działki o numerze ewidencyjnym 83/5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/4 i części działki o numerze ewidencyjnym 83/5, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r., zwany dalej „planem".

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;

2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;

5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi więcej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;

7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;

5) strefa zieleni izolacyjnej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

2) tereny dróg publicznych – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L**, **2KD-L**.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie,

b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację szyldów wyłącznie na terenie **U**, w następujących formach:

- na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów na danej elewacji nie może przekraczać 10% powierzchni tej elewacji,

- jednego szyldu wolnostojącego, o powierzchni ekspozycji wpisanej w prostokąt w układzie pionowym, o wysokości nie większej niż 3,0 m i szerokości nie większej niż 1,0 m, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,

b) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m^2 i wysokości nie większej niż 3,0 m,

c) lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych,

c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej oraz ogrodzeń obiektów infrastruktury technicznej,

d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,

f) stosowania materiałów z blachy falistej jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych,

g) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z blachy,

h) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości.

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

1) ustala się:

a) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej złożonej z drzew i krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,

g) w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 434, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych,

b) przebudowę urządzeń melioracji szczegółowej;

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

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

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

1) ustala się:

a) lokalizację usług związanych wyłącznie z obsługą podróżnych, tj.: obiektów noclegowych, gastronomicznych, stacji paliw, myjni samochodowych lub stacji diagnostyki i naprawy pojazdów,

b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków usługowych: 12,0 m,

- dla budynków gospodarczo – garażowych: 7,0 m,

f) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30° - 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

h) obsługę komunikacyjną z drogi **2KD-L** lub poprzez dojazdy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3,

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 2 łóżka w obiektach noclegowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

j) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1000 m^2, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej - elektroenergetyki lub przepompowni ścieków, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku gospodarczo – garażowego,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

c) lokalizację dojść i dojazdów do działek, w ramach terenu;

3) zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 434.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;

2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważna do dnia 19.07.2028 r.

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

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach 1000 m^2 każda, przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków - dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami **1KD-L**, **2KD-L**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

1) ustala się:

a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,

d) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. i,

e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,

i) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i pkt 3 lit. b,

j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) realizację skrzyżowania z drogi **1KD-L** na drogę wojewódzką nr 434, w tym jako ronda, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć,

c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,

d) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) lokalizację stacji transformatorowych,

g) lokalizację przepompowni ścieków;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,

b) lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków,

c) zakazuje się realizacji nowych włączeń komunikacyjnych bezpośrednio z terenu **U** do drogi wojewódzkiej nr 434.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia § 2 pkt 5, § 5 pkt 2 lit. a i lit. c, § 5 pkt 3 lit. a - c, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

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

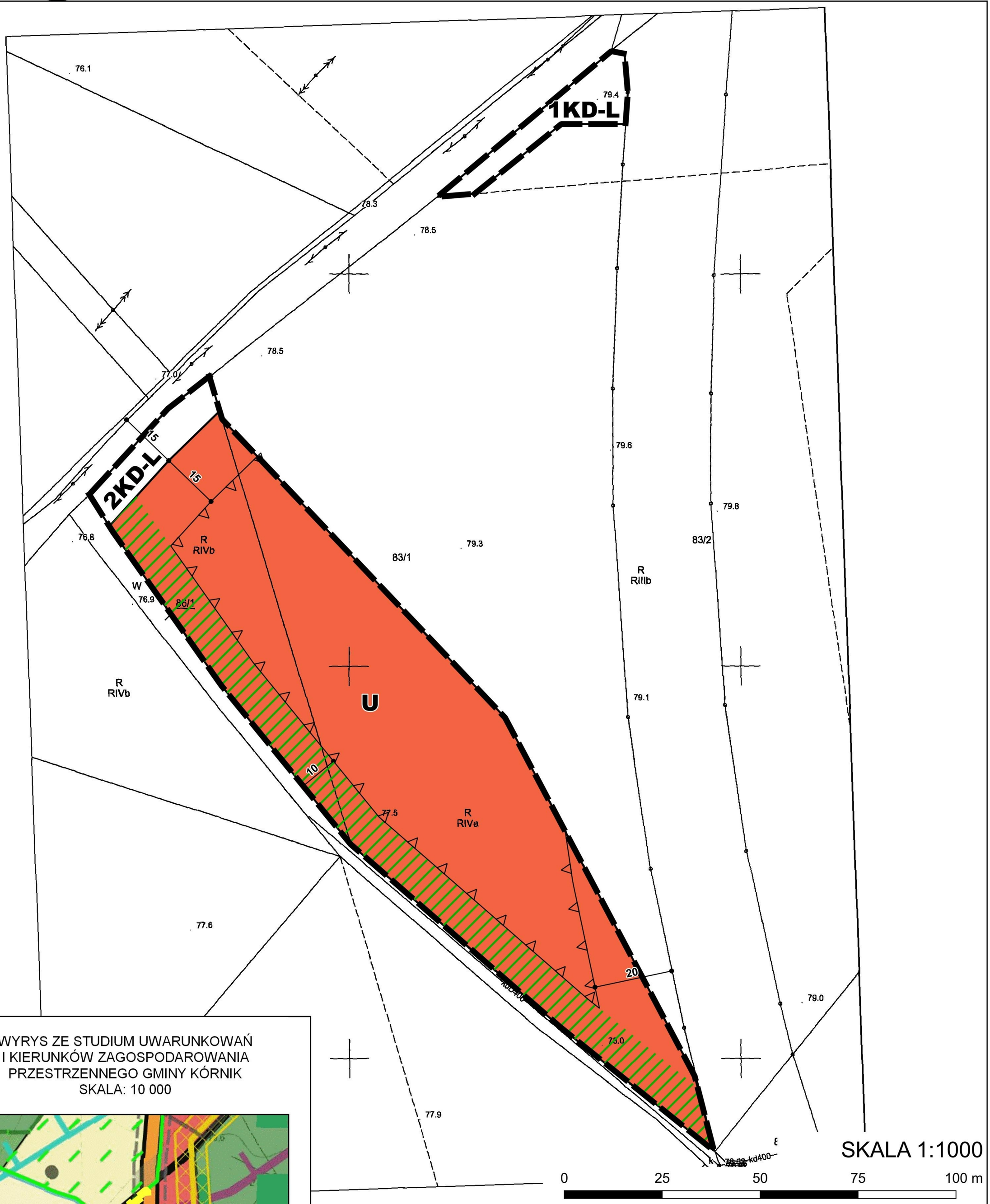
Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZOŁOWIE, DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 83/4 I CZĘŚCI DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 83/5

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK
SKALA: 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KD-L — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/4 i części działki o numerze ewidencyjnym 83/5

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/4 i części działki o numerze ewidencyjnym 83/5, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kórnik oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.
§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
1) wydatki z budżetu gminy,

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr XVI/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/4 i części działki o numerze ewidencyjnym 83/5

Uchwałą nr XLV/602/2018 z dnia 28 marca 2018 r., Rada Miasta i Gminy Kórnik przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/1.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby określenia zasad zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu, w szczególności pod kątem umożliwienia realizacji inwestycji usługowych związanych z obsługą przyległej obwodnicy Kórnika, położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 i przylegającej do obszaru objętego planem od strony wschodniej.

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

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

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

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- w związku z brakiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – obszar planu ograniczono wyłącznie do tych gruntów, które nie wymagały uzyskania zgody;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy</u>

Uchwalenie przedmiotowego planu jest uzasadnione potrzebą uruchomienia terenów inwestycyjnych związanych bezpośrednio z obsługą obwodnicy Kórnika, położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 i przylegającej do obszaru objętego planem od strony wschodniej.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik obszar planu wchodzi w skład „terenów zabudowy usługowej".

Za przeznaczeniem przedmiotowego obszaru na cele określone w planie przemawia kontekst przestrzenny, w jakim jest on zlokalizowany: położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 434, stanowiącej na przedmiotowym odcinku obwodnicę miejscowości Kórnik i Bnin sprawia, że obszar ten jest w sposób szczególny predestynowany pod zabudowę związaną z aktywizacją gospodarczą, w tym usługami związanymi z obsługą tej drogi.

Ponadto brak jest w najbliższej okolicy zwartych skupisk zabudowy mieszkaniowej, co pozwala na zminimalizowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych związanych z różnymi formami zagospodarowania terenów.

Z uwagi na powyższe okoliczności uznać należy, że spełnione zostały warunki i przesłanki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich niewystępowanie.

Uchwalenie planu umożliwi realizację zabudowy usługowej z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego, jak również wpłynie na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących).

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

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny. Podkreślić przy tym należy, że ustalenie przeznaczenia terenu w planie zostało jednoznacznie zdeterminowane kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym o polityce przestrzennej gminy i uwzględniającym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski