

Uzasadnienie
do uchwały nr/...../2022
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 2022 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasicznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik

1. Opracowanie dotyczy terenu obejmującego powierzchnię ok. 36,3 ha znajdującego się w południowej części gminy Kórnik, w obrębie Czmoń. Granice obszaru wyznaczają ulice: Bnińska od strony południowej, Lipowa i Świerkowa od wschodu oraz Pasiczna od zachodu. Północną granicę wyznaczają działki znajdujące się po północnej stronie ulicy Brzozowej. Na obszarze opracowania występują budynki mieszkalne jednorodzinne, w większości w zabudowie wolnostojącej oraz, w rejonie Osiedla Radosnego, w zabudowie szeregowej. Ponadto w południowej części obszaru występuje zabudowa zagrodowa. Centralna oraz północna część obszaru stanowi grunty orne i łąki. Obszar opracowania przecinają dwa ciek, ponadto we wschodniej jego części znajdują się zbiorniki wodne.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XX/252/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasicznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik.
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik (Uchwała Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r., z późniejszymi zmianami) analizowany teren oznaczony jest jako tereny zainwestowane z podstawową funkcją mieszkalną, tereny postulowane do zainwestowania w pierwszej kolejności oraz jako grunty rolne i łąki.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
5. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasicznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasicznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasicznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik, uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy

prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 19 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 16 czerwca 2020 r.,
 - b) zostanie ogłoszone i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od r. do r.) terminie dyskusji publicznej (..... r. godz.) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.
Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasicznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik w ustawowym terminie wpłynęło 17 wniosków od instytucji oraz 6 wniosków od osób prywatnych. Postulaty zarówno instytucji jak i osób prywatnych zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.
W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej podjęto ustalenia mające na celu ochronę w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami.
Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062).
Na chwilę obecną teren opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.
11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

Kórnik (Uchwała Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r., z późniejszymi zmianami).

12. 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 „Analizie dotyczącej aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku Nr XVI/190/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych). W dokumencie wskazano na częściową dezaktualizację obowiązującego studium, wskazując jednocześnie przystąpienie do zmiany studium dla całego obszaru gminy Kórnik.
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasiecznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik”. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
14. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt planu wraz z załącznikami w tym z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoń w rejonie ulic: Pasiecznej, Bnińskiej, Lipowej, Świerkowej i Brzozowej, gmina Kórnik z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.