

## UZASADNIENIE

do uchwały nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia \_\_\_\_\_ 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XI/112/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Do opracowania planu, wpłynęło 18 wniosków w ustalonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski przekazano do rozpatrzenia na etapie sporządzania projektu planu.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procedurze sporządzenia planu wykonano wariantowe koncepcje dotyczące sposobu zagospodarowania terenu. Uwzględniono w nich aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje przedstawiały warianty sposobu obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu oraz przeznaczenia terenów w zakresie, który został wyznaczony przez kierunki rozwoju wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Rozważano przede wszystkim przebieg dróg i ich kategorię oraz funkcje i parametry zabudowy dla terenów urbanizowanych.

Ze względu na zadania własne gminy, które gmina jest zobowiązana realizować po uchwaleniu planu, rozważono interesy wszystkich podmiotów sprawy, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy Kórnik. W trakcie prac planistycznych rozpatrywano zarówno postulaty i oczekiwania właścicieli terenów, którzy przedstawili swoje plany inwestycyjne, jak również potrzeby interesu publicznego. Parametry projektowanej zabudowy zostały ustalone w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy oraz planów, które dotychczas obowiązywały w granicach opracowania planu, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, a także z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych i społecznych. Uwzględniono również konieczność ochrony oraz zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej. Ustalone parametry zapewniają efektywne gospodarowanie przestrzenią, a także optymalizują możliwości wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz zagrodowej wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym, zaplanowane jako zwarte jednostki osadnicze wsi Biernatki, Prusinowo i Dębiec minimalizują transportochłonność układu przestrzennego, a maksymalne wykorzystanie terenu ogranicza wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotem przystąpienia do opracowania planu był obszar o powierzchni ok. 1488,1 ha, położony w obrębach Biernatki, Dębiec i Prusinowo. Plan obejmował tereny o różnym użytkowaniu, w tym gruntów rolnych klasy II, III, IIIa, IIIb. Wobec powyższego wnioskiem z dnia 16.07.2018 r. o znaku WB-PP.6722.8.2015 Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II, III, IIIa, IIIb na cele nierolnicze i nieleśne, położonych w gminie Kórnik, w obrębach ewidencyjnych Biernatki, Dębiec i Prusinowo, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo. Następnie po wezwaniu skierowanym przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o znaku GZ.tr.602.397.2018 z dnia 02.09.2019 r. do skorygowania ww. wniosku, pismem z dnia 29.07.2022 r. o znaku WB-PP.6722.8.2015 Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik poinformował Ministerstwo

Rolnictwa i Rozwoju Wsi o rezygnacji z wystąpienia i jednocześnie poinformował, że w związku z licznymi zmianami w projekcie planu, złożony zostanie nowy wniosek.

Wobec intensywnych procesów urbanizacyjnych na terenie gminy Kórnik, celem opracowania planu jest ochrona gruntów rolnych przed nieplanowaną i rozproszoną zabudową, zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania części obszaru objętego planem wraz z określeniem zasad rozwoju terenów zurbanizowanych zgodnie z polityką Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Do opracowania planu przystąpiono przede wszystkim w celu ustalenia przebiegu sieci drogowej z uwzględnieniem koncepcji planowanej obwodnicy wsi Biernatki, ustalenia terenów przeznaczonych do zurbanizowania wsi Biernatki, Prusinowo i Dębiec w oparciu o spójny układ komunikacyjny oraz ustalenia terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym i leśnym. Obserwując zmiany demograficzne w gminie, które polegają na wzroście liczby ludności o ponad 25% w ostatnich dziesięciu latach, a także tendencje do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób chaotyczny, przypadkowy i bez uwzględnienia kontekstu urbanistycznego, uznano, że najwłaściwszym sposobem uporządkowania możliwości inwestycyjnych będzie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapewni to zaplanowanie przeznaczenia terenów w sposób spójny, kompleksowy i w oparciu o całościową koncepcję, a także zabezpieczy tereny niezbędne do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej urbanizowanych obszarów.

W celu realizacji powyższych zamierzeń podzielono obszar objęty planem na etapy I i II. Etapem I objęto tereny, na których nie występują grunty rolne klasy II, III, IIIa, IIIb, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409). W ten sposób możliwe było dalsze, płynne procedowanie etapu I planu i jego uchwalenie, co zabezpieczyło możliwość realizacji polityki planistycznej gminy. W związku z powyższym, uchwałą nr XXVII/369/2020 z dnia 30.12.2020 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II uchwalany na podstawie niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,2 ha. Obszar ten w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik przewidziany jest jako: tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania: M – zabudowa mieszkaniowa, US – tereny sportowo-rekreacyjne; I – tereny infrastruktury technicznej; łączniki ekologiczne, ekosystemy leśne, obszary zieleni wraz z towarzyszącym systemem dróg, w tym drogi ekspresowej oraz dróg układu podstawowego i lokalnego. Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni urządzonej i krajobrazowej, tereny dróg oraz poszerzenia istniejącego układu drogowego a także obszary użytkowane rolniczo, co jest zgodne z obecnie obowiązującym studium. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą zagospodarować teren zabudową o różnicowanej funkcji i intensywności zabudowy, dostosowanej do charakteru istniejącej zabudowy.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o przyległe drogi publiczne, w szczególności o drogę powiatową nr 2468P Kórnik - Zaniemyśl (klasy zbiorczej - KDZ). Zgodnie z ustaleniami planu planowana jest obwodnica dla miejscowości Biernatki, która została zaprojektowana jako droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KDZ. Część tej obwodnicy została przyjęta miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I, natomiast dla pozostałej części objętej niniejszym etapem II, konieczne było wystąpienie o wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów przewidzianych pod jej realizację. Obwodnica ma na celu przeniesienie ruchu tranzytowego, ponadlokalnego z centrum wsi Biernatki, poza granice zurbanizowanego obszaru. Projektowane są również drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW, powiązane przestrzennie z układem drogowym wynikającym z uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I, które zapewnią optymalny układ komunikacyjny do obsługi ruchu lokalnego.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wykluczenie możliwości realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie

ogrzewania budynków. Dopuszczono również zastosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej w obrębie których występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Dla ochrony w/w stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji na terenie zespołu stanowisk archeologicznych oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dla zabezpieczenia potrzeb obronności państwa plan ustala konieczność, przy projektowaniu obiektów budowlanych, zapewnienia ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

Przedmiotowy teren położony jest przy drodze krajowej nr 11, która obecnie zaliczana jest do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego) i dla której docelowo przewidziano przebudowę do parametrów drogi klasy S (ekspresowej). W chwili sporządzania planu trwały prace nad koncepcją przebiegu i przebudowy drogi krajowej. Projekt planu uwzględnia plany przebudowy drogi krajowej poprzez ustalenie w sąsiedztwie jej pasa drogowego przeznaczenia na tereny rolnicze (R), dla których plan ustala zakaz lokalizacji budynków, co umożliwi bezkonfliktowe wytyczenie nowego przebiegu drogi krajowej nr 11 jako drogi ekspresowej. W przypadku zmiany przebiegu i parametrów drogi krajowej nr 11 w granicach opracowania planu, jej ewentualny przebieg będzie realizowany w oparciu o odrębną procedurę administracyjną.

Dla gminy Kórnik w roku 2015 r. sporządzono analizę dotyczącą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych oraz podjęto uchwałę 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 w/w dokumentach stwierdzono częściową aktualność obowiązujących na terenie miasta i gminy planów miejscowych oraz stwierdzono konieczność dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. W ocenie zmian w zagospodarowaniu w latach 2007 – 2015 wskazano, że wobec intensywnych działań inwestycyjnych, które przejawiają się w liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, pokrycie planami miejscowymi jest niewystarczające. Ze względu na intensywne procesy urbanizacyjne zachodzące w ostatnich latach w miejscowościach Biernatki i Prusinowo oraz dla ochrony gruntów rolnych przed nieplanowaną i rozproszoną zabudową w sąsiedztwie miejscowości Biernatki, Prusinowo i Dębiec zdecydowano o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu, który następnie podzielono na etap I i II.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo, nastąpi częściowa zmiana przeznaczenia terenu, który dotychczas był użytkowany rolniczo. Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu część terenu zostanie przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszący układ komunikacyjny. W związku z powyższym wystąpi wzrost wartości tego terenu. Jednocześnie przewiduje się, że w przypadku zbycia tego terenu w ciągu 5 lat od wejścia w życie niniejszego planu wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt planu został przedstawiony instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 j.t. ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostaną przeanalizowane i uwzględnione w projekcie planu.

Wnioskiem z dnia 30 września 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 8,7130 ha gruntów rolnych, położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębach Prusinowo, Biernatki, Dębiec. Następnie pismem z dnia 13 stycznia 2023 r. Burmistrz skorygował złożony wniosek w zakresie działek ewid. o nr 51, 58/1, 9/3, położonych w obrębie Prusinowo, które są objęte ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Jak wyjaśniono w piśmie, powierzchnia gruntów klas I-III obejmująca ww. działki, nie przekraczała 0,50 ha, przy czym zgodnie z poprzednio obowiązującymi przepisami, konieczność uzyskania zgody Ministra dotyczyła

powierzchni gruntów powyżej 0,50 ha. W związku z powyższym, powierzchnia gruntów rolnych klas I-III wnioskowana do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne uległa zmniejszeniu z 8,7130 ha do 7,7808 ha.

Decyzją o znaku DNI.tr.602.357.2022 z dnia 25.01.2023 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi:

- 1) wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 7,6459 ha gruntów rolnych klas II-III położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębie Prusinowo, w granicach wydzielen planistycznych i działek ewid. nr: 3IT (dz. 1/1, 2/1, 3/1), 2ZK (dz. 71/1), 1ZK (dz. 185, 32/1, 34, 35, 36/1, 37/1, 37/2, 39/1, 40/1, 41/1, 42/4, 43/1, 44/4, 44/6, 45/2, 46/1, 47/12, 47/2, 47/6, 47/7, 52/1, 53/2), 5KDD (dz. 108/1, 108/2, 113/1, 113/2, 118, 122, 123), 7KD (dz. 3/1), w obrębie Dębiec, w granicach wydzielen planistycznych i działek ewid. nr: 1KDGP (dz. 134/1, 137/2, 137/3), 2KDGP (dz. 141, 143), w obrębie Biernatki, w granicach wydzielen planistycznych i działek ewid. nr: 6KDD (dz. 136, 138, 149, 151, 152, 353), 1IT (dz. 195/1, 195/6), 6KDW (dz. 195/1), 2IT (dz. 232), 1KDZ (dz. 354, 358), 3KDL (dz. 138, 354, 358), 1KDD (dz. 354), 3KDD (dz. 354, 358), 4KDD (dz. 354, 358), 2KDD (dz. 358), 3MN (dz. 54/8), 4MN (dz. 56/10, 56/11, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17, 56/20, 56/3, 56/5, 56/6, 56/8, 56/9), 4KDW (dz. 56/11, 56/12, 56/14), 1KDL (dz. 56/11, 56/12, 56/14, 56/17, 56/3, 56/5, 56/7, 56/8), 5KDW (dz. 56/18), 3KDW (dz. 56/5, 56/7, 56/8), 2KDL (dz. 73), 1MN (dz. 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, 252/7), 1KDW (dz. 252/21, 252/8, 253/6), 2MN (dz. 253/8, 254/1), ZP (dz. 253/8), 2KDW (dz. 253/8, 254/1), oznaczonych szrafem koloru fioletowego, zielonego, pomarańczowego, czerwonego i żółtego na załącznikach graficznych nr 2 dla obrębów Prusinowo, Biernatki i Dębiec i wymienionych w załączniku nr 10 pn.: „Wykaz powierzchni gruntów rolnych wnioskowanych o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne”, stanowiących integralną część wniosku;
- 2) nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,1349 ha gruntów rolnych klas II-III położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębie Prusinowo, w granicach wydzielen planistycznych i działek ewid. nr: 5MN (dz. 56/2), oznaczonych szrafem koloru fioletowego, zielonego, pomarańczowego, czerwonego i żółtego na załącznikach graficznych nr 2 dla obrębów Prusinowo, Biernatki i Dębiec i wymienionych w załączniku nr 10 pn.: „Wykaz powierzchni gruntów rolnych wnioskowanych o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne”, stanowiących integralną część wniosku.

Wobec powyższego przystąpiono do dalszego procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II wyłączając z opracowania teren działki o nr ewid. 56/2 położonej w obrębie Prusinowo.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2023 r. do 11 kwietnia 2023 r., w trakcie którego w dniu 27 marca 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wskazano termin składania uwag do projektu do dnia 26 kwietnia 2023 r. W powyższym terminie nie wpłynęły uwagi / wpłynęło ... uwag. ... uwag wniesionych na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu nie zostało uwzględnionych, ... uwagi zostały częściowo nieuwzględnione, a szczegółowe uzasadnienie nieuwzględnienia lub częściowego nieuwzględnienia uwag zawarto w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

W procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 j.t. ze zm.). Na chwilę obecną nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu zmiany planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania wniosków rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych. Plan wskazuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ustala optymalny układ komunikacyjny obsługujący teren, przy jednoczesnym powiązaniu z zewnętrznym układem drogowym. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/82/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 r.

**Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik**

**Przewodniczący  
Rady Miasta i Gminy Kórnik**