

UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR .../.../2023  
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA .....2023 r.

Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XLVII/676/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 31 sierpnia 2022 roku.

Plan obejmuje działki położone w rejonie ul. Wilczej i ul. Czołowskiej w obrębie geodezyjnym Bnin, o powierzchni ok 6,0 ha, dla których granice określono na rysunku planu.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz aktualizacji wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów. Opracowanie planu następuje z inicjatywy Burmistrza.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest potrzeba poprawy warunków tworzenia uporządkowanej przestrzeni miejskiej oraz możliwość wprowadzenia dodatkowych terenów przeznaczonych pod usługi publiczne. Plan realizuje politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Obszar objęty planem określony jest na rysunku jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz tereny postulowane do zainwestowania w pierwszej kolejności. Jednocześnie w tekście określone zostało, że oprócz funkcji mieszkaniowej, do funkcji dominującej dopuszcza się funkcje uzupełniające (towarzyszące), do której zaliczono usługi związane z mieszkalnictwem, w tym usługi handlu, oświaty, sportu i rekreacji.

Celem prac planistycznych było określenie zasięgu poszczególnych form urbanizacji; zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych, niezbędnych dla sprawnego funkcjonowania osiedli mieszkaniowych i usług, w tym usług edukacji; wprowadzenie parametrów zabudowy, które umożliwią realizację szkoły wraz z infrastrukturą sportowo-rekreacyjną, a także innych usług; oraz ochrona krajobrazu.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

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 podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie pogarszają możliwości zagospodarowania terenu. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik przedsięwzięcia, spowodowany planowanym wykupem nieruchomości.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komenda Wojewódzka Policji).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem nie jest uzbrojony w sieć wodociągową, ale sieć wodociągowa zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie (w ulicy Czołowskiej i w drodze od strony północno-wschodniej) stąd założono, że łatwo będzie podłączyć się do sieci, a więc spełniony będzie wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

1. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Kórnicanin” w dniu 16.09.2022 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.kornik.pl](http://www.kornik.pl) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i sołectwa Czołowo w dniach 13.12.2022 r. do 3.01.2023 r.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęło 17 wniosków.
3. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił: pismem Nr WB1-PP.6722.8.2022 z dnia 13.12.2022 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr WB1-PP.6722.8.2022 z dnia 14.12.2022 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – pismo nr WOO-III.411.487.2022.AK.1 z dnia 30.12.2022 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS.9011.2.150.2022.TŻ z dnia 28.12.2022 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.
4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr WB1-PP.6722.8.2022 z dnia 13.12.2022 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia 3.01.2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 17 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli ”Wykaz wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin, w rejonie ulic: Wilczej i Czołowskiej, gmina Kórnik”.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
6. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
7. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedstawił opinię w piśmie Nr DN-NS.9011.970.2023 z dnia 18.09.2023 r.

8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.696.2023.PW.2 z dnia 29.09.2023 r.