

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR
RADĘ MIASTA I GMINY KÓRNIK Z DNIA

**w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie
ul. Wiatracznej, gmina Kórnik.**

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, zwanego dalej „ZPI”, stanowi art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z tym przepisem rada gminy może uchwalić Zintegrowany Plan Inwestycyjny na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. ZPI jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje teren inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI skutkuje utratą mocy obowiązującej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do obszaru objętego tym planem.

Stosownie do art. 37eb ust. 2 ustawy projekt ZPI spełnia wymagania określone w art. 15 ust. 1 pkt 1–3 ustawy. Obejmuje on część tekstową, część graficzną, dane przestrzenne oraz uzasadnienie. Projekt został również opracowany zgodnie z wytycznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), zwanym dalej „rozporządzeniem”. Uzasadnienie projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla obszaru „w rejonie ul. Wiatracznej” zawiera wszystkie elementy wymagane przez obowiązujące przepisy prawa.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego pozostają zgodne z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

/Treść niniejszego uzasadnienia będzie aktualizowana i uzupełniana na kolejnych etapach procedury planistycznej/

2. Wstęp

Granice Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) wyznaczono poprzez określenie obszarów przeznaczonych pod realizację inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Obszar objęty ZPI zajmuje powierzchnię 1,72 ha, w tym 1,52 ha stanowi teren przeznaczony pod realizację inwestycji głównej, a 0,2 ha – pod realizację inwestycji uzupełniającej. Teren objęty planem położony jest we wschodniej części Kórnika, w rejonie ul. Wiatracznej. Granice ZPI przedstawiono na załączniku nr 1 do uchwały. Obszar obejmuje działki ewidencyjne nr 288/10, 288/11, 288/12, obręb Dziećmierowo część działek 933, 934, 935, obręb Kórnik.

W projekcie ZPI dla obszaru „w rejonie ul. Wiatracznej”:

- inwestycję główną stanowi realizacja zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem 1U, zgodnej z profilem funkcjonalnym właściwej strefy planistycznej określonej w obowiązującym w dniu uchwalenia ZPI planie ogólnym Miasta i Gminy Kórnik;

- inwestycję uzupełniającą stanowi przebudowa ul. Wiatracznej, na odcinku od ul. Średzkiej do działki 288/10, w zakresie określonym w umowie urbanistycznej. Teren przewidziany pod przebudowę układu drogowego oznaczono symbolem 1KDD.

Rodzaj, zakres rzeczowy oraz program funkcjonalny inwestycji uzupełniającej mogą podlegać dalszym modyfikacjom w toku procedury planistycznej, w szczególności w wyniku konsultacji, uzgodnień, opiniowania oraz negocjacji prowadzonych pomiędzy stronami. Dopuszcza się również realizację innych rozwiązań odpowiadających aktualnym potrzebom gminy Kórnik, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi dotyczącymi zakresu projektu planu miejscowego.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego uwzględniają ustalenia obowiązującego planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, oraz spełniają wymagania dotyczące zgodności planu miejscowego z planem ogólnym, określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza ustaleń planu ogólnego dotyczących obszaru objętego ZPI

Obszar objęty Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym znajduje się w granicach obowiązującego planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik.

Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego obszar objęty Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym położony jest w granicach strefy planistycznej

Profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmuje, co umożliwia ustalenie dla obszaru objętego ZPI przeznaczenia terenu pod

W zakresie parametrów zagospodarowania i zabudowy ustalenia ZPI uwzględniają wartości określone w planie ogólnym, w szczególności dotyczące:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej –
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy –
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy –
- maksymalnej wysokości zabudowy –

Tabela 1 - porównanie parametrów zagospodarowania ZPI z ustaleniami planu ogólnego

	ZPI	PLAN OGÓLNY
<i>oznaczenie</i>	1U	
<i>opis strefy</i>	tereny usług	
<i>powierzchnia biologicznie czynna</i>	min. 30 %	
<i>intensywność zabudowy</i>	min. 0,05, max 1,0	
<i>powierzchnia zabudowy</i>	max. 50%	
<i>maksymalna wysokość zabudowy</i>	max. 12 m	

Dla Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, ustala się:

- teren 1U – teren zabudowy usługowej;
- teren 1KDD – teren drogi dojazdowej.

/Treść niniejszego punktu będzie aktualizowana i uzupełniana na kolejnych etapach procedury planistycznej, po wejściu w życie Planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik/

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. art. 1, ust. 2, pkt. 1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także potrzeby zrównoważonego rozwoju, zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 9 tekstu ZPI, natomiast

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy zawarto w § 6 tekstu ZPI.

Wprowadzone regulacje dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy, a także zagospodarowania towarzyszącego (w tym zieleni stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną). Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik.

Ustalone w ZPI parametry zagospodarowania terenu zostały określone z uwzględnieniem profilu funkcjonalnego oraz parametrów właściwej strefy planistycznej wskazanej w planie ogólnym.

Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, posiada rozwinięty układ dróg publicznych oraz pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Jest on dobrze powiązany z centrum Kórnika zarówno w zakresie komunikacji kołowej, jak i pieszej. W projekcie uwzględniono istniejące uwarunkowania funkcjonalne, społeczne i środowiskowe, adaptując dotychczas niezagospodarowane działki pod realizację inwestycji. Określone w planie zasady kształtowania zabudowy oraz estetyki elewacji skutecznie sprzyjają utrzymaniu ładu urbanistycznego i estetycznego w granicach opracowania.

1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Wymogi dotyczące zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w projekcie ZPI poprzez racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz dążenie do integracji aspektów środowiskowych, gospodarczych i społecznych.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej zabudowy miejskiej, posiada pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz jest optymalnie skomunikowany z istniejącym układem drogowym. Taka lokalizacja pozwala na efektywne uzupełnianie tkanki miejskiej i bezpośrednio ogranicza konieczność przeznaczania nowych terenów pod inwestycje na obszarach cennych przyrodniczo lub rolniczo.

Zrównoważony rozwój w strukturze planowanych obiektów usługowych realizowany jest również poprzez dopuszczenie i wspieranie nowoczesnych rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii (OZE) oraz wprowadzenie parametrów zapewniających wysoką dostępność przestrzeni dla wszystkich użytkowników, w tym osób ze szczególnymi potrzebami i z niepełnosprawnościami. Działania te gwarantują, że nowa funkcja gospodarcza powstanie z poszanowaniem ładu ekologicznego oraz zasad inkluzywności społecznej.

2. art. 1, ust. 2, pkt. 2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymogi dotyczące ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zostały uwzględnione poprzez precyzyjne określenie zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu. Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji nowoczesnej zabudowy, co pozostaje zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonym w obowiązującym planie ogólnym Miasta i Gminy Kórnik.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zabezpieczono w § 8 (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu). Wprowadzone regulacje określają parametry nowej zabudowy usługowej w sposób dostosowany do charakteru i skali przestrzennej tej części miasta. Plan nie przewiduje realizacji negatywnych dominant przestrzennych, co pozwala utrzymać właściwe proporcje w miejskim kontekście przestrzennym. Ład estetyczny zapewniono również poprzez nakaz stosowania stonowanej palety kolorystycznej elewacji oraz obowiązek zachowania spójnej kompozycji wizualnej w ramach działki budowlanej.

Dodatkowo, racjonalne proporcje pomiędzy strukturą kubaturową a terenami wolnymi od zabudowy zrealizowano poprzez właściwe wskaźniki zagospodarowania, w tym wyznaczenie obowiązkowej powierzchni biologicznie czynnej. Zapewni to optymalne warunki przyrodnicze w granicach inwestycji, sprzyjając utrzymaniu wysokich wartości wizualnych oraz pozytywnego oddziaływania potencjalnej zabudowy na otoczenie.

3. art. 1, ust. 2, pkt. 3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy). Teren objęty projektem uchwały położony jest poza granicami administracyjnymi miasta Mogilna, w związku z czym nie znajduje do niego zastosowania wyłączenie stosowania przepisów rozdziału 2 ustawy do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Grunty objęte projektem uchwały stanowią użytki rolne klasy RIIIa, a teren nie jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze jest wymagane. Wniosek o wyrażenie zgody zostanie skierowany w trybie określonym w ustawie, a zgoda zostanie uzyskana przed podjęciem uchwały.

/Treść niniejszego punktu będzie aktualizowana i uzupełniana na kolejnych etapach procedury planistycznej, po wejściu w życie Planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik/

Wymogi te zostały również uwzględnione poprzez wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, zawierających nakazy, zakazy oraz dopuszczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych plan wprowadza zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu oraz zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody - cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ustanowionego uchwałą Nr I(1)93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r. w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

4. art. 1, ust. 2, pkt. 4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wskazuje się w uchwale, że nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Wymogi te zostały uwzględnione poprzez analizę stanu istniejącego oraz dostępnych rejestrów i ewidencji.

W granicach opracowania nie występuje strefa ochrony archeologicznej. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ewidencji zabytków, ani nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym w planie nie było konieczności formułowania szczególnych ustaleń w tym zakresie, a realizacja inwestycji zgodnie z planem nie będzie powodować zagrożeń dla wartości kulturowych i historycznych. Zapisy planu nie kolidują z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i są zgodne z zasadami zachowania ładu przestrzennego.

5. art. 1, ust. 2, pkt. 5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymogi te zostały uwzględnione poprzez szereg ustaleń planu odnoszących się do infrastruktury technicznej, jakości środowiska życia oraz dostępności przestrzeni.

Plan zapewnia zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejską sieć wodociągową oraz ustala odprowadzanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej poprzez sieć kanalizacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Plan dopuszcza tymczasową lokalizację zbiorników na nieczystości ciekłe, do czasu powstania kanalizacji sanitarnej. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewidziano realizację indywidualnych systemów grzewczych, w tym opartych na odnawialnych źródłach energii, z zachowaniem zasad wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia naturalne, takie jak tereny szczególnego zagrożenia powodzią, osuwiska czy zabudowa o podwyższonym ryzyku pożarowym.

Ustalenia planu wspierają również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zarówno poprzez obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność, jak i przez określenie minimalnej liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

6. art. 1, ust. 2, pkt. 6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, a także zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uwzględniono również zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7. art. 1, ust. 2, pkt. 7 Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono z poszanowaniem prawa własności nieruchomości. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Ponadto, zgodnie z art. 8h–8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie i w sposób określony w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych, osoby zainteresowane miały możliwość wnosić uwagi dotyczące projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

8. art. 1, ust. 2, pkt. 8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie naruszają interesów obronności i bezpieczeństwa państwa. Na obszarze objętym ZPI nie występują tereny ani obiekty o znaczeniu strategicznym dla obronności państwa, w szczególności nie są lokalizowane inwestycje o charakterze militarnym ani obiekty infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne nie wprowadzają ograniczeń mogących negatywnie wpływać na realizację zadań związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

9. art. 1, ust. 2, pkt. 9 Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja tych potrzeb znajduje odzwierciedlenie w wyznaczeniu terenu oznaczonego 1KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej, na fragmencie od ul. Średzkiej do działki 288/10.

Plan przewiduje również lokalizację funkcji usługowej w sposób uporządkowany, sprzyjający zachowaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz zapewnieniu wysokiej jakości środowiska życia mieszkańców.

W ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co zapewnia właściwą dostępność komunikacyjną i funkcjonalną obszaru objętego planem.

Ponadto ustalenia planu gwarantują warunki służące ochronie zdrowia ludzi, między innymi poprzez określenie zasad gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w ciepło oraz zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie zapewniono ochronę środowiska oraz zasobów

przyrodniczych, realizując tym samym cele interesu publicznego określone w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego.

10. art. 1, ust. 2, pkt. 10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11. art. 1, ust. 2, pkt. 11- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedurę sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prace nad sporządzeniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w Kórniku, w rejonie ul. Wiatracznej, zostały zainicjowane na wniosek inwestora. Następnie Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę Nr/...../..... z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej.

W toku procedury przeprowadzono negocjacje pomiędzy Miastem i Gminą Kórnik a inwestorem dotyczące zakresu oraz warunków realizacji inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, a także wzajemnych zobowiązań stron związanych z realizacją Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Wyniki negocjacji stanowiły podstawę do wprowadzenia zmian do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego oraz do przygotowania projektu umowy urbanistycznej.

Inwestycja uzupełniająca obejmuje przebudowę ul. Wiatracznej od ul. Średzkiej do działki 288/10.

Po opracowaniu projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu do właściwych instytucji oraz jednocześnie przeprowadził konsultacje społeczne, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informacja o konsultacjach społecznych została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu określono termin i miejsce udostępnienia projektu planu, termin przeprowadzenia spotkania otwartego, dyżuru projektanta oraz termin i sposób składania uwag, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w ramach konsultacji społecznych w dniach od do w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kórnik przy Placu Niepodległości 1, 62-035 Kórnik, w godzinach pracy urzędu. Dokumenty były również dostępne w formie elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik.

Termin składania uwag do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego upłynął w dniu przed przedstawieniem Radzie Miasta i Gminy Kórnik projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik opracował raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wprowadzeniu do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zmian wynikających z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych, przed uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zawarto umowę urbanistyczną określającą wzajemne zobowiązania Miasta i Gminy Kórnik oraz inwestora związane z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

/punkt zostanie zaktualizowany o faktyczne informacje, daty/

12. art. 1, ust. 2, pkt. 12 - Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez przeprowadzenie procedury sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o kolejnych etapach procedury były podawane do publicznej wiadomości poprzez publikację stosownych ogłoszeń i obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w prasie lokalnej.

W toku procedury zapewniono udział w konsultacjach społecznych, zapoznanie się z dokumentacją planistyczną, uczestnictwo w spotkaniu otwartym oraz możliwość składania uwag do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej, a uwagi mogły być składane również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

13. art. 1, ust. 2, pkt. 13 - Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez ustalenie zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dopuszczają rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury wodociągowej, co umożliwi dostosowanie jej parametrów do potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz zapewniają warunki dla jego dalszego rozwoju, gwarantując możliwość dostarczania wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obecnych i przyszłych użytkowników obszaru objętego planem. Jednocześnie ustalenia planu w zakresie gospodarki ściekowej mają na celu ochronę jakości wód poprzez wyeliminowanie możliwości odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. art. 1, ust. 2, pkt. 14 - Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń ograniczających możliwość realizacji przedsięwzięć mogących stwarzać zagrożenie dla ludzi i środowiska oraz poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu sprzyjających ograniczeniu ryzyka wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Ustalenia planu dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony wód, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami wspierają działania prewencyjne, zmniejszając ryzyko wystąpienia zdarzeń mogących powodować negatywne skutki dla zdrowia ludzi i środowiska. Przyjęte rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad obsługi infrastrukturalnej nie powodują zwiększenia ryzyka wystąpienia zagrożeń dla ludzi, mienia i środowiska.

15. art. 1, ust. 2, pkt. 15 - Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały uwzględnione poprzez analizę istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych obszaru objętego Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym.

Teren objęty Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym jest obecnie użytkowany rolniczo. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają istniejące uwarunkowania przestrzenne oraz ustalenia obowiązującego planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

Lokalizacja inwestycji w obszarze objętym planem ogólnym, w strefie planistycznej umożliwiającej realizację projektowanej funkcji, pozwala na koncentrację zagospodarowania w obszarze przewidzianym w polityce przestrzennej gminy do określonego sposobu zagospodarowania oraz ogranicza presję inwestycyjną na inne tereny rolnicze.

Ustalenia planu stanowią kontynuację kierunków zagospodarowania przyjętych dla tego obszaru, umożliwiając racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ograniczając presję inwestycyjną na inne tereny rolnicze. Planowana inwestycja nie powoduje nieuzasadnionej fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani rozpraszania zabudowy, stanowiąc uporządkowane uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Informacja w zakresie art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu zostały opracowane z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik oraz pozostałych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zostały sporządzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, określenie zasad rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej oraz uwzględnienie wymagań dotyczących ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

Jednocześnie projekt uwzględnia interesy prywatne właścicieli nieruchomości poprzez umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z przyjętym przeznaczeniem terenu, przy jednoczesnym ograniczeniu ustaleń do zakresu niezbędnego dla prawidłowego zagospodarowania obszaru.

Informacja w zakresie art. 1 ust. 4 ustawy.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego są zgodne z zasadami określonymi w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy, przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzebę kształtowania struktur przestrzennych w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego, poprzez lokalizację funkcji inwestycyjnych w obszarze posiadającym dostęp do istniejącego i projektowanego układu drogowego oraz infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

W zakresie art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy, ustalenia planu dotyczące funkcji usługowej uwzględniają potrzebę zapewnienia możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako jednego z podstawowych środków transportu, poprzez lokalizację zabudowy w rejonie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego obsługującego obszar gminy.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy, przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzebę

zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez kształtowanie układu komunikacyjnego oraz powiązanie terenu z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi, zapewniającymi bezpieczną i funkcjonalną obsługę komunikacyjną obszaru.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy, przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają dążenie do lokalizowania nowej zabudowy w sposób racjonalny, z wykorzystaniem istniejących powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej. Lokalizacja inwestycji w obszarze objętym obowiązującym planem ogólnym, w strefie planistycznej umożliwiającej realizację projektowanej funkcji, sprzyja ograniczeniu rozpraszania zabudowy i efektywnemu wykorzystaniu istniejącej struktury przestrzennej.

Podsumowanie

W punktach powyżej niniejszego uzasadnienia szczegółowo odniesiono się do aspektów środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, wykazując zgodność ustaleń Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego z wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami zrównoważonego rozwoju, a także prawidłowe wyważenie interesu publicznego i prywatnego.

Teren objęty planem położony jest we wschodniej części miasta Kórnik, w obszarze dobrze skomunikowanym z układem dróg publicznych oraz wyposażonym w istniejącą infrastrukturę techniczną. Lokalizacja ta sprzyja efektywnemu wykorzystaniu dostępnych zasobów infrastrukturalnych, ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego oraz koncentracji zabudowy w obszarze, dla którego obowiązujący plan ogólny przewiduje możliwość realizacji funkcji odpowiadającej projektowanemu zagospodarowaniu.

Przyjęte rozwiązania planistyczne minimalizują potrzebę realizacji nowej, rozproszonej infrastruktury publicznej, opierając rozwój zagospodarowania na istniejącym systemie komunikacyjnym i sieciach technicznych, co wpływa na racjonalizację kosztów realizacji ustaleń planu oraz zwiększa efektywność wykorzystania przestrzeni miejskiej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Zgodność z wynikami analizy

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej został sporządzony z uwzględnieniem wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Kórnik, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza, o której mowa powyżej, została sporządzona w odniesieniu do dokumentów planistycznych obowiązujących w czasie jej opracowania i wskazywała na potrzebę prowadzenia dalszych prac planistycznych związanych z dostosowaniem polityki przestrzennej gminy do zmieniających się uwarunkowań społecznych, gospodarczych i przestrzennych.

Na dzień uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obowiązuje plan ogólny Miasta i Gminy Kórnik, który stanowi podstawowy dokument planistyczny określający ramy polityki przestrzennej gminy. Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń planu ogólnego oraz z zachowaniem wymaganej przepisami prawa zgodności z tym dokumentem.

Przy sporządzaniu projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego uwzględniono również wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, w zakresie dotyczącym aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik oraz potrzeby prowadzenia racjonalnej i uporządkowanej polityki przestrzennej.

Przyjęte w projekcie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego rozwiązania uwzględniają aktualne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem, w szczególności jego położenie w strukturze przestrzennej Kórnika, istniejący układ komunikacyjny i infrastrukturalny oraz potrzebę właściwego kształtowania zagospodarowania terenu.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego uwzględnia zatem zarówno ustalenia obowiązującego planu ogólnego, jak i wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Przyjęte rozwiązania pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz uwzględniają wymagania dotyczące ładu przestrzennego, ochrony środowiska, interesu publicznego i potrzeb społeczności lokalnej.

Projektowanie uniwersalne

W projekcie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego, w szczególności poprzez zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz przepisów techniczno-budowlanych.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem uwzględniono rozwiązania

sprzyjające zapewnieniu dostępności przestrzeni, w szczególności poprzez ustalenie parametrów terenów komunikacji publicznej umożliwiających realizację ciągów pieszych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

W zakresie zasad urządzania parkingów ustalono obowiązek wyznaczania miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy zagospodarowaniu terenów i przestrzeni ogólnodostępnych uwzględniono potrzebę ograniczania barier architektonicznych oraz zapewnienia możliwości korzystania z przestrzeni przez osoby o ograniczonej mobilności lub percepcji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących dostępności architektonicznej.

Procedura sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego została również prowadzona z uwzględnieniem zasad dostępności informacyjno-komunikacyjnej, w tym poprzez udostępnianie informacji i dokumentacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz umożliwienie składania uwag za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Niniejszy Zintegrowany Plan Inwestycyjny wprowadza zmiany w przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania terenów w zakresie nieznacznym. W związku z powyższym przyjmuje się, że projektowane ustalenia nie będą miały istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

Sporządzenie i uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie będzie powodowało istotnych skutków finansowych dla Miasta i Gminy Kórnik, w szczególności:

koszty związane z procedurą planistyczną ograniczają się do wydatków organizacyjnych i administracyjnych ponoszonych w ramach realizacji ustawowych zadań gminy, w tym kosztów obsługi prawnej oraz publikacji dokumentów planistycznych;

koszty sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego oraz realizacji inwestycji uzupełniającej ponosi inwestor, na zasadach określonych w umowie urbanistycznej zawartej z Miastem i Gminą Kórnik, w tym w zakresie partycypacji w kosztach realizacji tej inwestycji.

Ustalenia planu nie skutkują koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości ani rekompensat związanych z obniżeniem ich wartości.

W granicach planu nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które wymagałyby wykupu nieruchomości przez gminę.

Plan nie przewiduje realizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych, które wiązałyby się z koniecznością ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych z budżetu miasta.