

- projekt-

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w Kamionkach w rejonie ulic:  
Porannej Rosy, Wiklinowej, Malwowej i Mieczewskiej, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w Kamionkach, w rejonie ulic: Porannej Rosy, Wiklinowej, Malwowej i Mieczewskiej, gmina Kórnik, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

§2. 1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu.

2. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 30% jej długości. Dla budynków gospodarczych i garaży linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Określenie „powierzchnia całkowita zabudowy” oznacza sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej.

5. Określenie „usługi nieuciążliwe” oznacza działalność usługową, której

oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona.

6. Określenie „budynek mieszkalno – usługowy” oznacza budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

§3. 1 Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT**;
- 4) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem **KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) tablic informacyjnych, rozumianych jako elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 4) szyldów: jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na terenie inwestycji w postaci tablicy reklamowej o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na terenach **1MN – 12MN** oraz nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na terenach **1MN/U – 3MN/U**;
- 5) wolno stojącego urządzenia reklamowego w postaci pylonu o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 1,5 m dla każdej działalności usługowej na terenach **2MN/U, 3MN/U**;
- 6) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%, o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wysokości do 2,2 m dla ogrodzeń na terenach **1IT, 2IT**.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, z zachowaniem ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów;
- 2) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich.

4. Ustala się następującą kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu i szarości.

5. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**,
  - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 40,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy na działce budowlanej: nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 40%;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów oraz częściami garażowymi;
- 11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny;

- 12) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo budynku mieszkalno – usługowego,
  - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 40,0 m<sup>2</sup>,
  - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno - usługowego: nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 40%;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów oraz częściami garażowymi;
- 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach:
  - a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
  - b) minimum jedno na 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **2MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo budynku mieszkalno – usługowego,
  - b) jednego budynku usługowego,
  - c) jednego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 40,0 m<sup>2</sup>,
  - d) wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do

- 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego, budynku usługowego: nie większą niż 11,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;
  - 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 30%;
  - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów, częściami garażowymi oraz nad budynkami gospodarczymi i garażami;
  - 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach:
    - a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
    - b) minimum jedno na 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz lokalu użytkowego;
  - 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT**, **2IT** ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 4,0 m.

§10. Na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KX**, **2KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

§11. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§12. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD** oraz na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§13. 1 W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji wszystkich terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

2. Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Kórnik – Środa”, ważną do dnia 19.07.2024 r.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych SN i nn-0,4 kV, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 0,25 m po każdej ze stron od osi linii.

§15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń: wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na wszystkich terenach objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w Kamionkach w rejonie ulic:  
Porannej Rosy, Wiklinowej, Malwowej i Mieczewskiej, gmina Kórnik**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XIII/150/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w Kamionkach w rejonie ulic: Porannej Rosy, Wiklinowej, Malwowej i Mieczewskiej, gmina Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 32 ha. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz właścicieli nieruchomości, a celem jej podjęcia jest zmiana zasad zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez doprecyzowanie dopuszczalnych funkcji i gabarytów zabudowy.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Kamionki - działki nr ewid. 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405/1, 405/2, 437/1, zatwierdzona uchwałą Nr XLV/567/2002 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 maja 2002 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. nr 78, poz. 2039 z dnia 6 czerwca 2002 r.),
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Kamionki - działki nr ewid. 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405/1, 405/2, 437/1, zatwierdzona uchwałą Nr XXVII/286/2008 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 10 września 2008 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. nr 190, poz. 3154 z dnia 7 listopada 2008 r.),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kamionkach dla działki o nr ewid.: 1070/21 i 1070/158, zatwierdzona uchwałą Nr XXXVI/369/2009 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lutego 2009 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. nr 89, poz. 1290 z dnia 8 maja 2009 r.).

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach tereny usług oświaty i usług sportu (UO/US). W planie nie wyznaczono



jednakże funkcji usługowej stricte oświatowej bądź sportowej, gdyż istniejące zagospodarowanie terenu, powstałe na bazie dotychczas obowiązujących planów miejscowych, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z elementami zabudowy usługowej. W niniejszym planie miejscowym usankcjonowano istniejące przeznaczenie nieruchomości oraz doprecyzowano zapisy dotyczące zasad zagospodarowania terenów oraz gabarytów zabudowy.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
  - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
  - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: odstąpiono od ustaleń w tym zakresie, gdyż zgodnie z pismem Powiatowego Konserwatora Zabytków nr KZ.410.10.00014.2019.III z dnia 07.11.2019 r., na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie

- konserwatorskiej,
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
  - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
  - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które odpowiadają nie tylko postulatowi właścicieli terenów, ale także nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
  - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie dróg publicznych;
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez ustalenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach, które uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji

- (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
    - a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
    - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
    - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie dróg publicznych, posiadających taką szerokość w liniach rozgraniczających, która umożliwi urządzenie jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej;
  - 4) zgodność z wynikami Analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały 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: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
  - 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W planie nie określono zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości. Sposób zagospodarowania działek i obecne podziały gruntów nie wskazują na istnienie konfliktów własnościowych, bądź brak możliwości inwestycyjnych. Dalsza zabudowa będzie lokalizowana na działkach wydzielonych na podstawie dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź zostaną wydzielone nowe działki o powierzchni określonej w ustaleniach planu. Przy kształtowaniu nowych terenów pod zabudowę uwzględniono granice poszczególnych własności.

Plan nie określa zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ, zgodnie z pismem Powiatowego Konserwatora Zabytków nr KZ.410.10.00014.2019.III z dnia 07.11.2019 r., na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.