

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie  
geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik –  
ETAP 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
  - 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

## § 2

Ilekcó w dalszych przepisach uchwały jest mowa o terenie należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym.

## § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego symbolem: R – tereny rolnicze.

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zakazuje się:

- 1) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony wód, gleby, powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 3) nakaz przestrzegania zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych przy prowadzeniu gospodarki rolnej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

## § 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) rolniczy sposób zagospodarowania z zachowaniem § 11 planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli rolniczych: płyt obornikowych, tuneli foliowych o wysokości do 4,0 m, dróg do gruntów rolnych,
  - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
  - c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
  - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, przy zachowaniu § 11 planu,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 9

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Warszawa - Berlin (GZWP nr 150), zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, wiat i budowli rolniczych, niewymienionych w § 8 pkt 2 planu;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia:
  - a) dopuszczenie rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
  - b) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia dopuszczenie:
    - robót budowlanych przy napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
    - zachowanie pasa technologicznego o szerokości 7,0 m (po 3,5 m z każdej strony od osi linii), w granicach którego - zakazuje się sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m;
- 4) przy prowadzeniu gospodarki rolnej nakaz przestrzegania zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych.

## § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, leżące poza granicami planu.

## § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 16

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 stycznia 2021 r. uchwały Nr XXVIII/385/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 5,0 ha. Ze względu na niezgodność ustalanych funkcji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, podzielono obszar objęty uchwałą na dwa etapy.

Dla terenu objętego planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu i nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 39 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obszar planu zostały określony jako: grunty rolne klas V-VI.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie

art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę Nr XVI/190/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, miało miejsce w terminie od 21 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 31 marca 2022 r., uwagi przyjmowano do 28 kwietnia 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęło ... uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kórnik. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Miasta i Gminy uprawniona była do określenia przeznaczenia obszaru i zachowania istniejących terenów rolniczych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych i zachowanie terenów przyrodniczych.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Ze względu na ustalaną funkcję nie nastąpiła potrzeba podejmowania ustaleń w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna i teren ten nie leży w sąsiedztwie zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zagospodarowania terenu. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono utrzymując istniejące tereny rolnicze. Zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Wobec braku obiektów objętych ochroną wynikającą z ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, nie sformułowano ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ze względu na wprowadzane przeznaczenie, z zakazem zabudowy, w planie nie formułowano ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2020 r. poz. 1062).



W ocenie organu, w interesie publicznym jest dążenie do kształtowania struktur osadniczych w oparciu o plan miejscowe.

Interes publiczny jest reprezentowany poprzez podtrzymanie polityki przestrzennej gminy, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki. Interes jednostki był wyważany, jednak przeznaczenie określone w Studium nie pozwala na wyznaczenie innej funkcji niż proponowana w planie. Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego, ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone: wyrok NSA sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r.: *„Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów.”*.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenie wydatków gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. *„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”*. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 1, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.