

ZMIANA STUDIUM NR 32

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą część obrębu Błażejewko – w rejonie dawnego ośrodka wypoczynkowego.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana 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.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia terenów objętych zmianą studium, tj. teren dawnego ośrodka wypoczynkowego usytuowanego w południowej części jeziora Bnińskiego.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 57,8 ha. W obowiązującym studium obszar ten oznaczony jest na rysunku studium jako teren zieleni naturalnej (pas terenu wzdłuż linii brzegowej jeziora) oraz w głównej mierze jako teren oznaczony symbolem „UT” co oznacza, że jest to teren istniejących obiektów wypoczynkowych, przewidzianych do przebudowy i rewitalizacji, na którym proponuje się wyznaczenie użytku ekologicznego, zgodnie z częścią C pkt 1.2. Obecne zagospodarowanie to właśnie dawny ośrodek wypoczynkowy wraz z infrastrukturą towarzysząca m.in. plaża, boiska sportowe, domki wypoczynkowe, całość od dłuższego czasu pozostaje nieużytkowana i popada w ruinę. Uzupełnienie terenu stanowią pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną (m.in. trafostacja i wieża telekomunikacyjna). W granicach obszaru opracowania znajduje się również teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r. oraz w gminnej ewidencji zabytków). W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33. Południową część obszaru opracowania stanowią grunty leśne. Teren sąsiaduje z drogą powiatową 2473P.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Obszar objęty zmianą studium jest położony w rejonie kąpieliska nad jeziorem Bnińskim i obejmuje grunty leśne oraz tereny dawnego ośrodka wypoczynkowego wraz z bazą sportową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną. Stan ładu przestrzennego przedstawia się jako niezadawalający, co wynika z braku właściwego nadzoru właścicielskiego i postępującej degradacji terenów dawnego ośrodka sportowego.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wg podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne wg J. Kondrackiego analizowany obszar zlokalizowany jest na obszarze prowincji Nizina Środkowoeuropejska, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionu Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionu Równina Wrzesińska.

Teren znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”, chronionego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.), przy czym na terenie całej Polski obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Teren położony jest w odległości ok. 6,5 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012, obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Ostoja Rogalińska” PLB300017 i Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz w odległości ok. 8,1 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Dolina Średzkiej Strugi” PLH300057.

Teren objęty zmianą studium znajduje się w granicach strefy wielkopolskiej określonej w opublikowanej w roku 2020 przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2019”. Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych.

W efekcie oceny przeprowadzonej pod kątem ochrony roślin, w zakresie dwutlenku siarki i tlenków azotu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. Natomiast w zakresie ozonu, na podstawie obiektywnego szacowania, strefie przypisano klasę C. Pod kątem ochrony zdrowia dla poziomu dopuszczalnego pyłu PM_{2,5}, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. Ocena wykonana dla pyłu PM₁₀ i poziomu dopuszczalnego wykazała przekroczenia dopuszczalnej liczby przekroczeń w roku kalendarzowym dla 24 godzin. Przekroczenia wystąpiły na 5 stacjach w województwie wielkopolskim i skutkowały przypisaniem strefie wielkopolskiej klasy C. Ponadto stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefę wielkopolską zaliczono do klasy C.

Wpływ na klimat akustyczny terenu objętego opracowaniem ma przede wszystkim ruch samochodowy odbywający się drogą powiatową. Natężenie hałasu generowanego przez samochody charakteryzuje się zmiennością w ciągu doby – większe w porze dziennej oraz znacząco mniejsze w porze nocnej. Ponadto, w czasie żniw oraz jesiennych prac polowych zakłóceniom akustycznym podlega środowisko wiejskie na skutek uciążliwości spowodowanych pracami sprzętu rolniczego (kombajny, ciągniki rolnicze, koparki) na polach i wzdłuż dróg dojazdowych.

Jednolita część wód powierzchniowych, w granicach których znajduje się obszar objęty projektem zmiany studium to JCWP Głuszynka RW6000251857489. Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r. poz. 1638) JCWP Kopel do Głuszynki, Głuszynka, Kopel od Głuszynki do ujścia, Warta od Pyszącej do Kopli oraz jezioro Bnińskie należą do jednolitych części wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Zgodnie z § 2 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz.U. Woj. Wlkp. z 2017 r., poz. 1638), cały obszar regionu wodnego określa się jako obszar szczególnie narażony na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć. W załączniku do powyższego rozporządzenia określono JCWP o nazwie Głuszynka jako wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Teren objęty projektem zmiany studium znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego.

Obszar opracowania zmiany Studium zlokalizowany jest w granicach JCWPd nr 60 (GW600060). Celem środowiskowym dla tej części wód podziemnych w zakresie stanu chemicznego jest dobry stan chemiczny, natomiast celem środowiskowym w zakresie stanu ilościowego jest dobry stan ilościowy. Osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWPd nr 60 nie jest zagrożone.

Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w 2016 r. stan chemiczny podziemnych JCWPd nr 60 został określony jako słaby, a stan ilościowy wód podziemnych JCWPd nr 60 został określony jako dobry. W 2020 r. stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych JCWPd nr 60 został określony jako dobry.

Na terenie objętym zmianą studium (w granicach działek nr 362/26 i 362/20) lokalizowane są trzy nieczynne ujęcia wód podziemnych.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania znajduje się teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r. oraz gminnej ewidencji zabytków).

W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się zabytki archeologiczne: stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków gm. Kórnik (zespoły stanowisk). Są to cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na brak przeprowadzonego audytu krajobrazowego brak rekomendacji, wniosków i granic krajobrazów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Teren objęty zmianą studium, w przypadku wprowadzenia właściwego nadzoru właścicielskiego – uporządkowanie i odpowiednie zaadaptowanie dawnego ośrodka wypoczynkowego, ma szansę na zapewnienie obecnym i przyszłym mieszkańcom i użytkownikom właściwego poziomu życia w przyjaznym i dobrze funkcjonującym otoczeniu.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Nie występują czynniki zagrażające życiu lub bezpieczeństwu mieszkańców.

7. **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:**
- a) **analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,**
 - b) **prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,**
 - c) **możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,**
 - d) **bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Ze względu na położenie w sąsiedztwie jeziora, z infrastrukturą wymagającą odpowiedniego zaadaptowania i odbudowy, teren objęty zmianą studium predysponowany jest pod zabudowę kultury i kultury fizycznej oraz teren usług turystycznych. Z uzupełniającą funkcją mieszkaniową i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zmiany demograficzne, w tym migracje, nie wpływają na konieczność wyznaczania nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru objętego zmianą studium.

Założyć należy, że odbudowa ośrodka wypoczynkowego może wymagać zaangażowania finansowego ze strony gminy. Jednakże założenia zmiany studium nie wskazują aby obszar objęty zmianą studium musiał stanowić tereny o charakterze wyłącznie publicznym.

Bliskość miasta Poznania i położenie terenu w rejonie terenów rolnych i leśnych, nad jeziorem Bnińskim stanowi o atrakcyjności terenu i determinuje wytyczne do jego rozwoju.

Biorąc pod uwagę analizy wykonane w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” oraz w „Aneksie do opracowania „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” dla projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego działki o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzyńki”, to wskazują one, iż jest potrzeba wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz produkcyjną i składowo-magazynową. Uzasadnia to wzrost liczby mieszkańców i konieczność wypełniania zadań własnych gminy. Przedmiotowa zmiana studium nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę, a jedynie uwzględnia fakt, że w ramach obszaru objętego zmianą znajdują się niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej. Sankcjonuje się ich występowanie, jednak nie zakłada się ich dalszego poszerzenia i dalszego zwiększania liczby mieszkańców.

Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju wprowadzenie funkcji innych niż mieszkalne jest korzystne dla funkcjonowania miejscowości. Zasadą zrównoważonego rozwoju jest wielofunkcyjność każdej z miejscowości, tj. racjonalny udział funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej, ale i aktywizacji gospodarczej, która może być zapleczem w postaci miejsc pracy.

Końcowym wnioskiem „bilansu” jest stwierdzenie iż „Równoległą determinantą (...) winno być ciągle podtrzymywanie atrakcyjności gminy zarówno na poziomie ekonomicznym jak i przestrzennym w zakresie obszaru metropolitalnego”.

Zatem reasumując: bardzo korzystne położenie terenu objętego zmianą studium, w rejonie dawnego ośrodka wypoczynkowego, uzasadnia wyznaczenie terenu kultury i kultury fizycznej oraz terenu usług turystycznych. Wyznaczenie tego obszaru w studium nie będzie wpływać na zmianę bilansu demograficznego gminy.

8. **Stan prawny gruntów.**

Grunty w granicach opracowania zmiany studium stanowią własność Skarbu Państwa i własność prywatną.

9. **Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**
Teren usytuowany jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”, chronionego ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).
- W granicach zmiany studium znajdują się dwa drzewa pomnikowe – Pomniki przyrody:
- „Błażej” - Dąb szypułkowy – (*Quercus robur*). Drzewo o obwodzie 670 cm, wysokości 26 m, wieku około 400 lat, znajdujący się obok boiska sportowego i niewielkiego zbiornika wodnego w północnej części opracowania, na terenie obecnej działki ewidencyjnej nr 362/30,
 - „Dorotka” Lipa drobnolistna - (*Tilia cordata*). Drzewo o obwodzie 330 cm, wysokości 16 m, wieku około 200 lat, znajdujące się obok muszli koncertowej w północnej części opracowania, na terenie obecnej działki ewidencyjnej nr 362/28.
10. **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**
Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
11. **Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.**
Na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Obszar opracowania objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie Kórnik – Środa Wlkp. Nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2024 r.
12. **Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**
W granicach zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
13. **Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**
Obszar objęty zmianą studium przylega do drogi powiatowej 2473P. Obszar objęty zmianą studium – w części obejmującej dawny ośrodek wypoczynkowy, jest zwodociągowany i zgazyfikowany. W granicach zmiany studium występują sieci elektroenergetyczne oraz sieć telekomunikacyjna jak również sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej (brak jest jednak połączenia z kanalizacją sanitarną zewnętrzną – brak podłączenia do oczyszczalni ścieków, co w długookresowej perspektywie wymaga zmiany i poprawy).
W zakresie gospodarki odpadami zastosowanie mają przepisy odrębne.
14. **Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**
Teren objęty opracowaniem jak też obecny i zakładane docelowe jego zagospodarowanie ma znaczenie lokalne.
15. **Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.**
Obszar objęty zmianą znajduje się poza obszarem:
- a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),

d) narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Podsumowując wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej nie występują.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

c) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

d) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na terenie objętym zmianą studium wskazuje się:

- w granicach wyznaczonego terenu US*/UT następujące zasady:
 - dominująca funkcja – tereny kultury i kultury fizycznej oraz usług turystycznych (w tym m.in. hotele, motele, kempingi, obiekty kultu religijnego, ośrodki kulturalne itp.),
 - dopuszczenie uwzględnienia jedynie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-lotniskowej
 - dopuszczenie wyznaczenia terenów usług nieuciążliwych o charakterze podstawowym, przez które należy rozumieć usługi tj.: handel detaliczny, gastronomia, nieuciążliwe usługi rzemieślnicze, biura, administracja, przychodnie lekarskie, oświatowe i związane z ochroną zdrowia itp., których zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców, w tym zwłaszcza użytkowników okolicznych terenów, (z wykluczeniem lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko),
- w granicach terenu zieleni naturalnej (Z) wprowadzenie zakazu zabudowy i zagradzania strefy przybrzeżnej jeziora, z obowiązkiem zapewnienia dostępu do linii brzegowej jeziora, co najmniej w odległości określonej w ustawie - Prawo wodne, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej zwiększyć tą odległość,
- w granicach terenu lasów (ZL) zagospodarowanie lasów powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji leśnej,
- w granicach terenu zieleni naturalnej (Z) i terenu lasów (ZL) wskazuje się pozostawienie dotychczasowych form użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury turystyczno-wypoczynkowej, której celem jest podwyższanie walorów wypoczynkowych tych terenów,
- zapewnienie postulowanych w rysunku studium miejsc ogólnodostępnych z punktami widokowymi,
- zapewnienie postulowanych w rysunku studium przejść do jeziora oraz wyznaczenie ciągu pieszego lub rowerowego (z możliwością wyznaczenia obydwóch form) wzdłuż jeziora Bnińskiego,
- ponadto postuluje się wprowadzenie zakazu dokonywania wtórnych podziałów gruntów.

W granicach terenu objętego zmianą studium należy uwzględnić wytyczne szczegółowe w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu:

- dla terenu US*/UT:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki,
 - wysokość:

- budynków usługowych, wiat nie może przekraczać 12 m,
- obiektów uzupełniających – mieszkalnych jednorodzinnych – maks. 9,0 m, mieszkalnych wielorodzinnych maks. 10 m.
- obiektów infrastruktury technicznej maks. 5 m
- dopuszcza się podpiwniczenie (przy czym zaleca się aby realizację kondygnacji podziemnych poprzedzić sporządzeniem dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu, w celu oceny możliwości wystąpienia zagrożeń warunków gruntowo-wodnych. Ich lokalizacja powinna być warunkowana tym, że nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, destabilizacji stosunków wodnych oraz nie wpłynie niekorzystnie na stateczność gruntów),
- obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji.
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi powiatowej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni tych dróg, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy,
- lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi powiatowej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkownika dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, ośnienie,
- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy; w przypadku lokalizacji ww. obiektów na terenach w zasięgu ww. uciążliwości zastosować w tych obiektach środki techniczne zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zabezpieczenia dla ochrony przeciwpożarowej.

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu:

- a) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu,
- b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy czym podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika (np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione). Natomiast dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone (np. duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo-wodne, itd.),
- c) należy zwrócić uwagę, na potrzebę zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a w szczególności czwartorzędowego poziomu wodonośnego, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych,
- d) prowadzenie segregacji odpadów powinno następować w miejscu ich powstawania i gromadzenia, a sposób ich zagospodarowania musi być zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych i właściwego

- zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych,
- e) dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się sytuowania biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) wskazane jest zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) nakazuje się zachowanie i ochronę Pomników Przyrody – drzew: „Dorotka” Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* oraz „Błażej” - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - h) przy sytuowaniu źródeł energii odnawialnej przyjąć rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w szczególności na różnorodność biologiczną, a także na rośliny, grzyby i zwierzęta, w tym gatunki chronione, mogących być rezultatem instalowania odnawialnych źródeł energii, które zostały dopuszczone zapisami studium,
- W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania znajduje się teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r. oraz gminnej ewidencji zabytków).

Wskazuje się zasady zagospodarowania ww. terenu dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego:

- zakaz jego zabudowy,
- konieczność uzgadniania z służbami konserwatorskimi działań dotyczących planów zagospodarowania ww. terenu, w tym m.in. w zakresie ingerencji w nagrobki, płyty nagrobne, działań związanych z wycinką drzew, wygrodzień terenu itp.

W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się zabytki archeologiczne: stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków gm. Kórnik (zespoły stanowisk). Są to cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33.

Mając powyższe na uwadze, w ramach obszaru objętego zmianą studium wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w zespole stanowisk archeologicznych. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać stosowne pozwolenia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi komunikacyjnej przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami obszaru objętego zmianą studium i powiązanie go z obszarem opracowania na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obsługę komunikacyjną obszaru opracowania należy zapewnić na dotychczasowych zasadach z drogi powiatowej.

Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej.

Odprowadzenie ścieków bytowych należy przewidzieć docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

W pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze zmiany studium, w granicach terenu US*/UT dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się sytuowania biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) wydzielania działek pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej wraz z dopuszczeniem ogradzania obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych;
- d) wykonywanie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego dotyczących sieci i obiektów infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej;
- f) wycinkę drzew w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną.

Na terenie objętym zmianą studium (w granicach działek nr 362/26 i 362/20) lokalizowane są trzy nieczynne ujęcia wód podziemnych. W przypadku likwidacji tych ujęć zastosowanie mają obowiązujące przepisy odrębne (Ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz Prawo wodne).

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przy czym dopuszcza się na terenie zmiany studium realizację zadań własnych gminy, w zakresie uzbrojenia terenu.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scaleń i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zamierza się sporządzić plan miejscowy dla obszaru objętego zmianą studium. Jednocześnie częściowo teren US*/UT w jego północnej części jest obszarem wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach terenu zieleni naturalnej (Z) i terenu lasów (ZL) wskazuje się pozostawienie dotychczasowych form użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury turystyczno-wypoczynkowej, której celem jest podwyższanie walorów wypoczynkowych tych terenów.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Istniejące grunty rolne i leśne na terenie US*/UT wskazuje się do przekształcenia pod nowe funkcje kultury i kultury fizycznej oraz usług turystycznych, z możliwością zagospodarowania ich jako tereny o charakterze zieleni krajobrazowej albo jako tereny rolne lub leśne.

W granicach terenu lasów (ZL) zagospodarowanie lasów powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji leśnej.

W granicach terenu zieleni naturalnej (Z) i terenu lasów (ZL) wskazuje się pozostawienie dotychczasowych form użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury turystyczno-wypoczynkowej, której celem jest podwyższanie walorów wypoczynkowych tych terenów,

10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

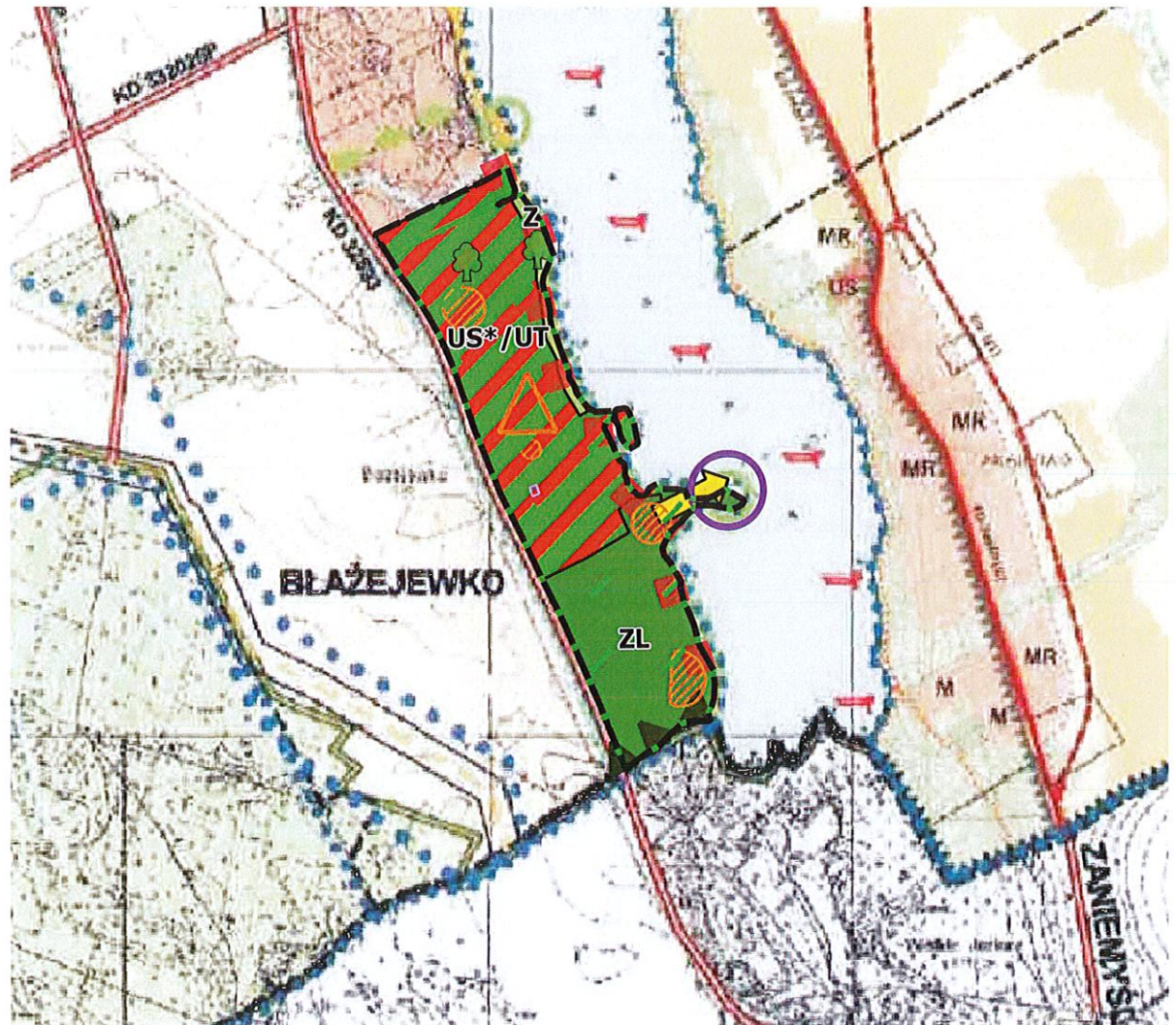
Niniejsza zmiana studium ma na celu określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia terenów objętych zmianą studium, tj. teren dawnego ośrodka wypoczynkowego usytuowanego w południowej części jeziora Bnińskiego. Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 57,8 ha. W obowiązującym studium obszar ten oznaczony jest na rysunku studium jako teren zieleni naturalnej (pas terenu wzdłuż linii brzegowej jeziora) oraz w głównej mierze jako teren oznaczony symbolem „UT” co oznacza, że jest to teren istniejących obiektów wypoczynkowych, przewidzianych do przebudowy i rewitalizacji, na którym proponuje się wyznaczenie użytku ekologicznego, zgodnie z częścią C pkt 1.2. Obecne zagospodarowanie to właśnie dawny ośrodek wypoczynkowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. plaża, boiska sportowe, domki wypoczynkowe. Uzupełnienie terenu stanowią pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną (m.in. trafostacja i wieża telekomunikacyjna). W granicach obszaru opracowania znajduje się również teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r. oraz gminnej ewidencji zabytków). W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33. Południową część obszaru opracowania stanowią grunty leśne. Teren sąsiaduje z drogą powiatową 2473P.

Obszar objęty zmianą studium jest położony w rejonie kąpieliska nad jeziorem Bnińskim i obejmuje grunty leśne oraz tereny dawnego ośrodka wypoczynkowego wraz z bazą sportową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną. Stan ładu przestrzennego przedstawia się jako niezadawalający, co wynika z braku właściwego nadzoru właścicielskiego i postępującej degradacji terenów dawnego ośrodka sportowego. Obszar wymaga pilnych działań mających na celu przywrócenie właściwego zaopiekowania się terenem.














Obszar objęty zmianą studium obejmuje ponadto teren zieleni naturalnej wzdłuż brzegu jeziora Bnińskiego oraz w południowej części teren kompleksu leśnego, które stanowią zaplecze rekreacji dla tej części gminy i stanowią uzupełnienie podstawowych funkcji wyznaczonych na terenie US*/UT.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski



OZNACZENIA W OBSZARZE 32 ZMIANY STUDIUM

-  Granica obszaru objętego zmianą Studium
-  Tereny kultury i kultury fizycznej oraz teren usług turystycznych (US*/UT)
-  Teren lasów (ZL)
-  Teren zieleni naturalnej (Z)
-  Pomnik przyrody
-  Projektowane przepompownie ścieków sanitarnych
-  Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
Obszar Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik
-  Postulowane przejścia do jeziora
-  Ciąg pieszy lub rowerowy
-  Miejsca ogólnodostępne z punktami widokowymi
-  Korytarz ekologiczny
-  Nieczynny Cmentarz Ewangelicki
ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków
-  Strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w zespole stanowisk archeologicznych

SKŁAD AUTORSKI ZMIANY 32:
mgr inż. arch. Filip Koczorowski
mgr Łukasz Bartoszewski
mgr inż. Tomasz Wielec



KOCZOROWSKI
KANCELARIA URBANISTYCZNA

