

**Protokół nr 11/2023**  
**z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w gminie Kórnik**

1. Przedmiotem posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej było zaopiniowanie:

- 1) zasadności uwzględnienia bądź odrzucenia wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kórnik;
- 2) Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik.

Przedyskutowano też konsekwencje dla gminy wprowadzenia nowelizacji *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 24 sierpnia 2023 roku poz. 1688).

2. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna obradowała w składzie:

- przewodnicząca GKUA – Joanna Grocholewska,
- sekretarz GKUA – Maria Mielcarek-Cielewicz,
- członek – Mirosław Stachowiak,
- członek – Bartosz Wiercioch

z udziałem Zastępcy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik – Pana Sebastiana Wlazłego oraz Kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Kórnik – Pana Mariusza Stodolniaka i pracownic Wydziału Pań: Małgorzaty Dudkowiak, Magdaleny Dziubałki i Marii Gawendy.

3. Po analizie, przedstawieniu i omówieniu wniosków o zmianę planów miejscowych<sup>1</sup>, Komisja zajęła stanowisko w sprawie opinii, co do ich uwzględnienia bądź odrzucenia przez Burmistrza Kórnika.

4. Wniosek nr 29.Robakowo 342.1.

Wniosek złożony przez Kancelarię Radcy Prawnego Tomasza Lisewskiego reprezentującej osobę fizyczną, dotyczy zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Robakowie, w rejonie ul. Polnej, gmina Kórnik* (uchwała Nr XXIV/318/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 września 2020 r., opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 7 października 2020 r. poz. 7599) w zakresie przeznaczenia części działki nr ewid. 342/1 obręb Robakowo z terenu 1WS na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zieleni urządzonej ZP. Teren 1WS stanowi staw położony w ciągu terenów zieleni urządzonej ZP. Skutkiem ewentualnego uwzględnienia wniosku byłaby likwidacja (zasypanie) stawu. Wg kwalifikacji gruntów wokół stawu występują łąki. Wszystko to świadczy o wysokim poziomie wód gruntowych i nieodpowiednich warunkach budowlanych. Zasypanie stawu mogłoby wywołać niekorzystne skutki na działce jak i na działkach sąsiednich (grunty nasypowe, podniesienie poziomu wód gruntowych, zmiana przepływu wód gruntowych). Należy tu wziąć pod uwagę także znaczenie dla bioróżnorodności małych zbiorników wodnych i łąk, ważnych dla idei zrównoważonego rozwoju także w urbanistyce, tworzenia aktywnych przyrodniczo miejsc buforowych pomiędzy terenami zainwestowanymi. W kontekście nadmiaru terenów rozwojowych wykazanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Kórnik, nie ma uzasadnienia dla ich zwiększania. Ponadto na przedmiotowej działce występują użytki rolne klasy III. Uwzględniając aspekty środowiskowo-krajobrazowe oraz problemy gruntowo-wodne

---

<sup>1</sup> Oznaczenie i numeracja wniosków zgodne z rejestrem wniosków Urzędu Miasta i Gminy Kórnik.



i hydrologiczne (odprowadzanie nadmiaru wód), a także fakt niedawnego uchwalenia planu (nie złożono w omawianym zakresie uwag do projektu planu), nie znajduje się racjonalnych przesłanek dla pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Komisja rekomenduje nieuwzględnienie wniosku.

#### 5. Wniosek nr 32.Gądkki FZK.

Wniosek złożony przez Fundację Zakłady Kórnickie dotyczy zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek* (uchwała Nr XL/453/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 kwietnia 2005 r., opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 18 lipca 2005 r. Nr 108, poz. 2995) w zakresie połączenia terenu 4.P,U i 5.P,U bocznica kolejową i dopuszczenia na terenach 3.ZN i 6.ZN zjazdu z drogi 3KDL obsługującego teren 5.P,U, na którym planowana jest lokalizacja budynku serwisowego dla pojazdów kolejowych.<sup>2</sup> Komisja rekomenduje uwzględnienie wniosku. Przeprowadzenie uproszczonej procedury zmiany planu poprzez uzupełnienie tylko tekstu uchwały o dopuszczenie lokalizacji nadziemnej infrastruktury technicznej i urządzeń kolejowych mogłoby zostać zakwestionowane przez organ nadzoru Wojewody w zakresie zgodności z prawem. Bowiern na podstawie definicji „bocznic kolejowej” zawartej w *ustawie o transporcie kolejowym*, przyjąć można, że trasa przebiegu bocznic kolejowej winna być wskazana jako osobny teren o odpowiednim przeznaczeniu, co wymaga też zmiany rysunku planu. Istnieją jednak obawy, co do spełnienia warunku zgodności zmiany planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. W związku z powyższym proponuje się ograniczyć zmianę planu do zakresu niezbędnego dla wskazania przebiegu bocznic i zjazdów drogowych tj. do terenów 31ZNe, 2ZL (fragment), 3ZN, 5ZN (fragment), 03KDL (fragment) i 28TZ.

#### 6. Omówiono Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Obowiązek wykonywania ocen aktualności studium i planów miejscowych nakłada na Burmistrza Miasta i Gminy art. 32 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), który stanowi: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach (...) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.” Ww. ocena jest obowiązkowa i dokonywana okresowo, a jej wyniki przedstawiane są Radzie Miasta i Gminy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przez Burmistrza Miasta i Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Ocena aktualności Studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy przy uwzględnieniu rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego powinna wskazać obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji oraz obszary dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w szczególności tam, gdzie może być nasilenie presji inwestycyjnej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy w studium (decyzji pozostających w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy).

Opracowanie powinno zawierać co najmniej:

- 1) ocenę aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;

---

<sup>2</sup> Należy też przeanalizować, potrzebę korekty „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej terenu zamkniętego w Borówcu, obejmującego obszary obrębów Borówiec, Szczytniki, Gądkki, Koninko i Robakowo w gminie Kórnik (uchwała Nr IV/22/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 grudnia 2018 r., opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 11 stycznia 2019 r. poz. 614