

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Kórniku uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek, zwany w dalszej części uchwały miejscowym planem i dalej, co następuje:

Dział I Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni około 240 ha.
2. Miejscowy plan zawiera następujące załączniki:
 - 1) część graficzną – stanowiącą załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obowiązywania miejscowego planu określono w części graficznej.

§ 2.

Ilekcroć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wraz z linią rozgraniczającą drogi lub linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania wyznacza obszar, w którym zakazuje się lokalizowania budynków, natomiast dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podziemnych zbiorników p.poz., miejsc postojowych dla pojazdów oraz ścieżek rowerowych.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3.

1. Tereny oznaczone symbolami **1.P,U**, **4.P,U**, **5.P,U**, **7.P,U**, **10.P,U**, **11.P,U**, **12.P,U**, **14.P,U** i **15.P,U** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 do 3, na cele lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, centrów logistycznych, terminali przeładunkowych, handlu oraz usług, w tym usług hotelarskich i innych usług noclegowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków usługowych w zakresie usług zdrowia, oświaty, wychowania i opieki społecznej
 - c) obiektów handlu detalicznego o pow. powyżej 1000 m²
 - d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagany przepisami prawa, jeżeli z raportu wynika, że przedsięwzięcie wywiera negatywny wpływ na stan równowagi przyrodniczej na terenach zieleni naturalnej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) dokonywanie, do czasu zmiany funkcji lub likwidacji istniejących budynków mieszkalnych, ich rozbudowy, jednak przyrost powierzchni, służący wyłącznie poprawie wyposażenia technicznego budynku, nie może być większy niż 20% powierzchni posiadanej przez budynek w chwili uchwalenia miejscowego planu,
 - b) wydzielanie w budynkach służących działalności gospodarczej pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby pracowników dozoru technicznego lub ochrony obiektów,
 - c) lokalizowanie anten telekomunikacyjnych pod warunkiem uzyskania uzgodnienia lokalizacji anteny przez Dowództwo Sił Powietrznych,
 - d) sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) sytuowanie, rozbudowę i remonty sieci przesyłowych i magistralnych infrastruktury technicznej,
 - f) kanalizowanie i przekładanie rowów melioracyjnych, dla których nie wyznaczono strefy ograniczonego użytkowania.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **2.ZL** na cele lasów.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, gospodarowanie odbywać się może wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych (ustawa o lasach).

§ 5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **3.ZN**, **6.ZN**, **8.ZN**, **9.ZN** i **13.ZN** na cele zieleni bez prawa zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizowania budynków;
 - 2) gospodarowanie odbywać się może wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych (ustawa o ochronie przyrody);
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **31.ZNe** na cele użytku ekologicznego, powołanego uchwałą nr XXXII/368/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 października 2004r..
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania budynków, a gospodarowanie odbywać się może wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych (ustawa o ochronie przyrody) i uchwale, o której mowa wyżej.

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **TK** na cele infrastruktury technicznej, a w tym:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem **16.TK** można lokalizować wyłącznie sieci infrastruktury technicznej i urządzenia służące komunikacji,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem **17a.TK** i **17b.TK** można lokalizować wyłącznie drogi i urządzenia służące komunikacji drogowej.
2. Dopuszcza się wykorzystanie terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. 2, na cele lokalizowania sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia ich przebiegu z zarządcą drogi.

§ 8.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **18.EE** do **26.EE** na cele lokalizowania urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe 15 kV/220V).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania urządzeń i budynków innych niż związanych z zaopatrzeniem terenów w energię elektroenergetyczną.
3. Jeżeli tereny, o których mowa w ust. 1, okażą się zbędne na planowane cele, dopuszcza się ich przyłączenie do terenów bezpośrednio do nich przylegających i wykorzystanie ich na taki sam cel, jak tereny do których zostały włączone.

§ 9.

1. Określa się tereny oznaczone symbolami **28.TZ** i **29.TZ** jako tereny zamknięte, wykorzystywane na cele obronności kraju.
2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszy miejscowy plan nie określa dla terenów, o których mowa w ust. 1, zasad zabudowy i zagospodarowania.
3. W przypadku utraty przez tereny, o których mowa w ust. 1, statusu terenów zamkniętych zostają one przeznaczone na cele:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **28.TZ** – lokalizowania obiektów produkcyjnych magazynów i składów oraz usług – i obowiązują dla nich ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem **5.P,U**;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **29.TZ** – zieleni bez prawa zabudowy – i obowiązują dla nich ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem **6.ZN**.
4. Przeznaczenie terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 1, na cele określone w ust. 3, nie wymaga przeprowadzenia procedury opracowania miejscowego planu lub zmiany niniejszego miejscowego planu.

§ 10.

1. Tereny oznaczone symbolem **30.KK** są terenami zamkniętymi przeznaczonymi na cele kolejnictwa.
2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszy miejscowy plan nie określa dla terenów, o których mowa w ust. 1, zasad zabudowy i zagospodarowania, z wyjątkiem dopuszczenia wyprowadzenia z nich urządzeń związanych z transportem kolejowym, w tym torów bocznicowych dla obsługi transportowej firm zlokalizowanych w pobliżu stacji oraz urządzeń niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terminali przeładunkowych, pod warunkiem uzyskania zgody dysponenta tych terenów.

§ 11.

1. Przeznacza się tereny oznaczone symbolami **01.KDZ** i **04.KDZ** na cele budowy publicznych dróg zbiorczych.
2. W liniach rozgraniczających dróg zbiorczych można lokalizować wyłącznie urządzenia służące komunikacji, drzewa i krzewy, a ponadto sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu ich przebiegu z odpowiednim zarządem drogi i za jego zgodą, z tym, że prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi **04.KDZ** jest możliwe wyłącznie w uzasadnionych przypadkach.
3. Zjazdy z posesji na publiczną drogę zbiorczą oznaczoną symbolem **04.KDZ** należy ograniczyć do jednego na każdym z odcinków tej drogi, wydzielonym pomiędzy skrzyżowaniami dróg, a zjazdy z działek narożnych należy lokalizować od strony publicznej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **01.KDZ** lub wydzielonej drogi wewnętrznej, w miejscu jak najbardziej oddalonym od skrzyżowania tej drogi z drogą **04.KDZ**.
4. Publiczna droga powiatowa nr 32549 nie jest przystosowana do przenoszenia ruchu ciężarowego, a w związku z tym nakazuje się inwestorom korzystającym z tej drogi do uzgodnienia z właściwym zarządem dróg powiatowych warunków korzystania z drogi i jej umocnienia, zarówno podczas budowy, jak i funkcjonowania inwestycji.

§ 12.

1. Przeznacza się tereny oznaczone symbolami **02.KDL** i **03.KDL** na cele budowy publicznych dróg lokalnych.
2. W liniach rozgraniczających dróg lokalnych można lokalizować wyłącznie urządzenia służące komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 13.

1. Przeznacza się tereny oznaczone symbolem **05.KD S11** na cele budowy publicznej drogi ekspresowej (droga krajowa nr 11 Poznań – Ostrów), a w tym:
 - 1) na pas drogowy o parametrach drogi ekspresowej to jest drogi dwujezdniowej i czterech pasów ruchu o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnej z częścią graficzną;
 - 2) na planowany węzeł drogowy „Koninko” na skrzyżowaniu drogi krajowej z drogą powiatową nr 32 549 do Żernik;
 - 3) na planowany węzeł drogowy Gądky na skrzyżowaniu z drogą powiatową do Szczodrzykowa nr 32 547 i planowaną drogą zbiorczą o symbolu **01.KDZ**.
2. W liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie urządzenia służące komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach w nich określonych.

§ 14.

1. Przeznacza się tereny oznaczone symbolami **06.KDD** i **07.KDD** na cele budowy publicznych dróg dojazdowych.
2. W liniach rozgraniczających dróg dojazdowych można lokalizować wyłącznie urządzenia służące komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.

1. Lokalizacje podstawowych elementów infrastruktury transportowej z ich zalecaną geometrią i rozmieszczeniem przy zachowaniu minimalnych parametrów określa część graficzna miejscowego planu.
2. Parametry ulic nie zdefiniowane w części graficznej i w części tekstowej, należy przyjmować według aktualnie zalecanych wytycznych i normatywów resortowych.

3. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic można sytuować wyłącznie urządzenia służące komunikacji, zieleń przyuliczną oraz wiaty przystankowe, w tym z punktami sprzedaży biletów i prasy.
4. Lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej jest uzależnione od uzyskania na ten cel zgody dysponenta drogi.
5. Wszelkie urządzenia drogowe, takie jak: chodniki, oznakowanie, rowy odwadniające korpus drogowy, skarpy, muszą się znaleźć w liniach rozgraniczających dróg.
6. Drogi publiczne należy przystosować do przenoszenia ruchu ciężarowego odpowiednio do parametrów technicznych wymaganych dla danej kategorii i klasy drogi.
7. Inwestor podejmujący działalność gospodarczą generującą drogowy ruch ciężarowy jest zobowiązany do uzgodnienia z zarządem drogi warunków korzystania z drogi i jej umocnienia, zarówno podczas budowy, jak i funkcjonowania inwestycji.

§ 16.

Usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone zostało w części graficznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 17.

1. Budynki lokalizowane na jednej działce muszą mieć wzajemnie zharmonizowaną geometrię dachów, formę i wystrój elewacji.
2. Budynki lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych muszą być zharmonizowane z zabudową istniejącą na wydzielonym linią rozgraniczającą terenie, z wyłączeniem istniejących budynków substandardowych oraz z wyłączeniem budynków o funkcji niezgodnej z podstawową funkcją terenów.
3. Budynki lokalizowane w pasach terenów przylegających do drogi ekspresowej o symbolu **05.KD S11** muszą posiadać szczególnie reprezentacyjny charakter, a na działkach należy wprowadzić atrakcyjną kolorystycznie i kompozycyjnie zieleń w formie drzew i krzewów.
4. Wzdłuż granic działek przeznaczonych na cele działalności gospodarczej, z pominięciem stref wjazdowych i granic z terenami kolejowymi, należy wprowadzić zieleń o funkcji estetycznej w formie żywopłotów i szpalerów drzew o szerokości pasa nie mniejszej niż 3 m.
5. Lokalizowanie budynków na działkach położonych w obszarze pomiędzy drogą krajową **05.KD S11** i drogą zbiorczą **01.KDZ** nie może być podporządkowane wyłącznie procesom technologicznym, ale musi podlegać zasadom kompozycji uwzględniającym powiązania z krajobrazem, ekspozycję jego walorów na osiach widokowych wyznaczonych z drogi krajowej i możliwość wglądu z tej drogi we wnętrza terenu wydzielone ścianami istniejącej zieleni.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18.

1. W związku z występowaniem na terenach objętych miejscowym planem sieci rowów melioracji szczegółowych, prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. Wzdłuż cieków okresowych, znajdujących się na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne oraz w obszarze istniejącego stawu wyznaczono obszary ograniczonego użytkowania terenów, o zasięgach określonych w części graficznej.
3. Cieki wodne, o których mowa w ust. 2 obejmuje się ochroną, polegającą na zakazie ich zasypywania i kanalizowania, a towarzyszące im zadrzewienia obejmuje się zakazem wycinki z wyjątkiem sytuacji zagrażających bezpieczeństwu.
4. Na rowach, o których mowa w ust. 2, można budować przepusty.
5. Dopuszcza się przebudowę (nowy przebieg) rowów usytuowanych na terenach oznaczonych symbolem **5.P,U**.
6. Rowy, wzdłuż których nie wyznaczono obszarów, o których mowa w ust. 2, można skanalizować w uzgodnieniu z dysponentem sieci melioracyjnej.

§ 19.

Ochronie polegającej na zakazie lokalizowania budynków, zakazie osuszania terenów i odprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczonych ścieków oraz ograniczeniu wyłącznie do względów pielęgnacyjno-sanitarnych wycinki drzew podlegają lokalne ekosystemy łąkowo-leśne i sieć wód powierzchniowych w granicach terenów przeznaczonych na cele zieleni bez prawa zabudowy **ZN**, w tym m.in. dolina Kopli z towarzyszącymi jej zadrzewieniami i zakrzewieniami.

§ 20.

Wymagane jest:

- 1) przy sytuowaniu budynków i budowli na działkach oraz w rozwiązaniach technicznych budynków i stosowanych technologiach zastosowanie rozwiązań gwarantujących:
 - a) ochronę środowiska, a w tym ochronę gleb, wód otwartych i podziemnych oraz powietrza przed zanieczyszczeniami, które mogłyby stanowić zagrożenia dla wymienionych komponentów środowiska, ze szczególnym zabezpieczeniem wód gruntowych przed przenikaniem substancji ropopochodnych, radioaktywnych i innych niebezpiecznych,
 - b) zachowanie norm akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) wykonanie na terenach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych oraz terenów o ograniczonej nośności lub nienośnych - badań przydatności podłoża gruntowego i środowiska wodnego do celów budowlanych;
- 3) wyprzedzające w stosunku do wydawanych pozwoleń na użytkowanie budynków przygotowanie infrastruktury technicznej pozwalającej na nieszkodliwe dla środowiska gruntowo-wodnego i odpowiadające współczesnej technice odprowadzanie ścieków oraz usuwanie odpadów;
- 4) wyprzedzające przygotowanie urządzeń technicznych stanowiących zabezpieczenia gruntów, wód i powietrza przed ewentualnymi sytuacjami awaryjnymi, stosownie do rodzaju prowadzonej działalności i charakteru zagrożeń (m.in. zabezpieczenie podłoża wannami izolującymi przed przenikaniem do gruntu i wód zanieczyszczeń);
- 5) przy prowadzeniu odwodnień budowlanych – maksymalne ograniczenie wielkości poboru wody oraz czasu trwania odwodnień i bezwzględne wykluczenie możliwości zanieczyszczenia odprowadzanej wody;
- 6) przy budowie i modernizacji dróg publicznych – zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na wykluczenie szkodliwego wpływu na środowisko zanieczyszczonych wód opadowych pasma drogowego;
- 7) przy budowie parkingów zakładowych dla różnych środków transportu i maszyn, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych –

- zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkingów i innych urządzeń;
- 8) przy sytuowaniu budynków – dokładne rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych podłoża;
 - 9) odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej i dalej do rowów pod warunkiem ich oczyszczania z osadów i substancji ropopochodnych i uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień;
 - 10) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych oraz wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi;
 - 11) przy ogrzewaniu budynków korzystanie z paliw i urządzeń do ich spalania nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji;
 - 12) podczyszczanie ścieków technologicznych, których skład odbiega od składu ścieków bytowych, w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

§ 21.

Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć destabilizujących stosunki wodne.

§ 22.

Dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni czystych do gruntu.

§ 23.

Zakazuje się:

- 1) lokalizowania urządzeń nadawczych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne, bez uzgodnienia ich lokalizacji przez właściwe organy wojskowe;
- 2) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków polegających na ich rozsączkowaniu do gruntu;
- 3) odprowadzania ścieków technologicznych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;
- 4) wykonywanie podpiwniczeń w budynkach.

§ 24.

1. Do czasu wybudowania w najbliższej położonej drodze publicznej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach na ścieki lub budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z zastrzeżeniem § 22 pkt. 2, pod warunkiem uzyskania przewidzianych prawem pozwoleń i uzgodnień.
2. Nakazuje się likwidację indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej.

§ 25.

1. Do czasu wybudowania w najbliższej położonej drodze publicznej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pod warunkiem uzyskania wymaganych przepisami odrębnymi opinii i uzgodnień.
2. Nakazuje się likwidację indywidualnych rozwiązań ujęć wody po wybudowaniu magistrali wodociągowej, której lokalizację ustalono na terenach **16 .TK**.

§ 26.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z publiczną drogą ekspresową nr 11 Poznań-Ostrów należy uwzględnić strefę uciążliwości akustycznej drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów oraz zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego, wynikających z ruchu pojazdów.

§ 27.

1. W zakresie zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych obowiązują przepisy odrębne.
2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z zaopatrzeniem ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług P,U.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 28.

1. W związku z położeniem terenów w strefie występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami, prace ziemne należy poprzedzić wykonaniem badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Określone w części graficznej miejsca występowania stanowisk archeologicznych posiadają granice orientacyjne, a w związku z tym również prace ziemne wykonywane w ich otoczeniu tych stref muszą przebiegać pod nadzorem archeologicznym.
3. Stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt. 1, powinny zostać ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 29.

1. Na terenach miejscowego planu, w miejscu oznaczonym w części graficznej, występuje ślad założenia folwarcznego i związanej z nim zieleni parkowej.
2. Zadrzewienia tworzące zieleni parkową na terenach, o których mowa w ust. 1, należy zachować, a powierzchnię terenu, na której się znajdują można zaliczyć do bilansu powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 30.

1. Reklamy i szyldy można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach lub w formie wolnostojących konstrukcji stanowiących bloki reklamowe.
2. Reklamy:
 - 1) umieszczane na budynkach nie mogą przekraczać górnej linii okien pierwszej kondygnacji;
 - 2) umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia,
 - 3) nie mogą mieć powierzchni większej niż 3 m².

3. Zakazuje się:
 - 1) umieszczania reklam na wolnostojących postumentach, podświetlanych, o zmiennym obrazie, nie związanych z działalnością prowadzoną na terenach, na których są lokalizowane;
 - 2) lokalizowania reklam na terenach zieleni bez prawa zabudowy oznaczonych symbolem **ZN**.
4. Wolnostojące bloki reklamowe nie mogą być wyższe niż 3,5 i nie mogą stanowić dominanty architektonicznej, a umieszczane na nich reklamy muszą być skoordynowane wymiarowo.
5. Projekt budowlany winien zawierać rysunek szyldu i wskazanie jego umiejscowienia.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 31.

1. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizowania budynków, usytuowane w odległości:
 - 1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej **05.KDK S11** – 40 m;
 - 2) od linii rozgraniczających:
 - a) publicznej drogi zbiorczej **01.KDZ** – 15 m;
 - b) publicznej drogi zbiorczej **04.KDZ** – 20 m;
 - c) publicznych dróg lokalnych **02.KDL** i **03.KDL** – 10 m;
 - d) terenów kolejowych **KK** – zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że dysponent terenów kolejowych uzgodni odstępstwo od określonych tam odległości;
 - e) terenów zieleni bez prawa zabudowy **ZN** – 10 m,
 - f) od osi napowietrznej linii energetycznej 15 kV – 7,5 m.
2. Usytuowanie linii zabudowy dla lokalizowania budynków, o których mowa w ust. 1, określono w części graficznej.
3. W obszarze zawartym pomiędzy granicą działki a nieprzekraczalną linią zabudowy w części frontowej działki można sytuować wyłącznie miejsca postojowe samochodów, sieci infrastruktury technicznej, budynki i budowle związane z ochroną obiektów oraz samodzielne bloki reklamowe.
4. W granicach działek można lokalizować ogrodzenia oraz budynki i budowle związane z ochroną obiektów; lokalizowanie budynków w granicach działek przy drogach publicznych musi być zgodne z Ustawą o drogach publicznych.

§ 32.

1. Budynki można lokalizować bezpośrednio przy wewnętrznej granicy działek położonych w obszarze objętym granicami władania nieruchomościami.
2. Powyższa zasada nie dotyczy granic stanowiących granice władania oraz granic z terenami zieleni naturalnej **ZN**.

§ 33.

W zakresie parkowania samochodów ustala się:

- 1) konieczność zapewnienia pełnej i wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyłącznie w granicach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 4 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, magazynach, składach i terminalach,

- b) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne, rekreacyjne,
 - c) 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
 - d) 5 stanowisk na każde 100 m² pow. sprzedaży obiektów handlowych,
- 2) dla każdego z obiektów wymóg sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z wymienionych w pkt. 1 warunków.

§ 34.

Na cele lokalizowania budynków można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki.

§ 35.

1. Na terenach produkcji i usług, oznaczonych symbolem **P,U**, na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 15 % powierzchni działki.
2. Do wartości powierzchni, o której mowa w ust. 1, można wliczać istniejące w obszarze działki powierzchnie wód otwartych i powierzchnie towarzyszących im zadrzewień.
3. Dopuszcza się wliczanie do wartości powierzchni, o której mowa w ust. 1, powierzchni terenów oznaczonych symbolem **ZN**, o ile wchodzą one w obszar objęty granicami władania i przylegają bezpośrednio swoją dłuższą granicą do tych terenów.

§ 36.

1. Na terenach oznaczonych **5.P,U**, **7.P,U**, **10.P,U**, **11.P,U**, **12.P,U**, **14.P,U** i **15.P,U** – wysokość budynków nie może być wyższa niż 12m i nie wyższa niż trzy kondygnacje, a wysokość urzędzeń – nie może być wyższa niż 18 m.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **4.P,U** – wysokość budynków nie może być wyższa niż 15m i nie wyższa niż cztery kondygnacje, a wysokość urzędzeń – nie może być wyższa niż 25 m, chyba że warunki lokalizacji zostaną uzgodnione z Dowództwem Sił Powietrznych.

§ 37.

Obowiązują dachy strome lub płaskie z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3.

§ 38.

1. Na terenach miejscowego planu wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania z uwagi na przebieg sieci infrastruktury technicznej, których granice określa część graficzna.
2. Dopuszcza się dokonywanie modernizacji wraz z kablowaniem i przełożeniem sieci, o których mowa w ust. 1.
3. Po dokonaniu przełożenia sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, obszary ograniczonego użytkowania ze względu na dotychczasowy ich przebieg przestaną obowiązywać bez potrzeby dokonywania zmiany planu.

§ 39.

1. Zakazuje się grodzenia terenów zieleni naturalnej **ZN** poprzecznie w stosunku do ich przebiegu.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wygrozione wyłącznie wzdłuż ich granic z terenami produkcji i usług **P,U**.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 40.

1. Dopuszcza się nadsypanie terenów oznaczonych symbolem **4.P,U**, okresowo zatapiających z uwagi na występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, do poziomu najwyższego punktu tych terenów.
2. Na terenie objętym miejscowym planem nie występują inne niż podano wyżej tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 41.

1. Zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż 1 ha.
2. Dopuszcza się odstępstwo od podanej w ust. 1 wartości w wysokości 10 %.
3. W przypadku podziału działek, w skład których wchodzi, oprócz terenów przeznaczonych na cele produkcji i usług **P,U**, również tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**, działki powstające z podziału muszą zawierać tereny produkcji i usług i odpowiadającą im część (liczoną według wspólnej granicy terenów) - terenów zieleni naturalnej **ZN**.
4. Dopuszcza się odstępstwo od zasady opisanej w ust. 3, jeżeli wynika to z wniosku właściciela gruntów.
5. Celem zapewnienia dojazdu do wydzielanych działek budowlanych na terenach **7.P,U** i **11.P,U** dopuszcza się wyznaczanie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.
6. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach istniejących w terenie w dniu uchwalenia miejscowego planu, nawet jeżeli nie spełniają one wymogów określonych w ust. 1, o ile posiadają wymiary umożliwiające sytuowanie budynków zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§ 42.

1. Łączenia (komasacji) nieruchomości można dokonywać na całym obszarze objętym planem.
2. Na terenach objętych miejscowym planem nie zachodzi potrzeba dokonywania scaleń według procedury wynikającej z przepisów odrębnych (ustawa o gospodarce nieruchomościami).

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 43.

1. W promieniu do 1000 m od urządzeń wojskowych zlokalizowanych na terenach zamkniętych położonych w granicach miejscowego planu, należy ograniczyć lokalizację zabudowań posiadających powierzchnię boczną o wielkości przekraczającej 200 m².

2. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 1, polega na zakazie budowy obiektów o powierzchni bocznej przekraczającej 200 m² w liczbie większej niż 2, na każde 5 ha powierzchni działki, chyba że Dowództwo Sił Powietrznych uzgodni lokalizację większej liczby budynków.
3. W promieniu do 500 m od urządzeń wojskowych zakazuje się wykonywania ogrodzeń z elementów metalowych oraz lokalizowania budynków o pokryciach z elementów metalowych bez uzgodnienia warunków lokalizacji z Dowództwem Sił Powietrznych.
4. Ze względu na zasięg stref ochronnych oraz obszaru ograniczonego użytkowania dla wojskowego lotniska Poznań – Krzesiny ustalonego rozporządzeniem Wojewody Poznańskiego nr 82/03, wynikającego z prowadzenia operacji powietrznych, usytuowanie planowanej zabudowy należy uzgadniać z właściwym organem wojskowym pod kątem braku kolizji z prowadzonymi operacjami powietrznymi oraz naziemną i podziemną infrastrukturą elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.
5. W lokalizowaniu budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy uwzględnić uciążliwości akustyczne wynikające z prowadzonych operacji powietrznych i z utworzonego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Krzesiny, zgodnie z brzmieniem rozporządzenia Wojewody Poznańskiego, o którym mowa w ust. 3.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 44.

1. Dla terenów publicznej drogi **05.KD S11** ustala się:
 - 1) klasę drogi – ekspresową;
 - 2) wymagany przekrój odcinka dwujezdniowego - „2x2”, to jest dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dodatkowymi pasami włączenia i wyłączenia na węzłach drogowych;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną, zgodną z częścią graficzną;
 - 4) dwa skrzyżowania typu węzeł drogowy z publicznymi drogami zbiorczymi oznaczonymi symbolami **01.KDZ** i **04.KDZ**.
2. W pasie drogowym publicznej drogi ekspresowej **05.KGK S11**, ograniczonym liniami rozgraniczającymi, umieścić należy wszystkie elementy węzłów drogowych, stanowiących elementy tej drogi.

§ 45.

1. Dla publicznej drogi **01.KDZ** ustala się:
 - 1) klasę drogi - zbiorczą;
 - 2) wymagany przekrój poprzeczny drogi – „1x2”, to jest jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku ruchu;
 - 3) szerokość działki drogowej w liniach rozgraniczających drogi wynoszącą 20 m;
 - 4) szerokość jezdni wynoszącą 7 m;
 - 5) skrzyżowanie w formie węzła drogowego z drogą nr 11 klasy ekspresowej oznaczoną symbolem **05 KDS11**;
 - 6) skrzyżowanie proste z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem **04.KDZ**;
 - 7) skrzyżowanie proste typu T z drogą lokalną **02.KDL**;
 - 8) skrzyżowanie proste typu T z drogą dojazdową **06.KDD**;
 - 9) wykonanie obustronnych chodników (ścieżek rowerowych);
 - 10) wykonanie obustronnych rowów odwadniających, a docelowo – kanalizacji deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę skrzyżowania typu rondo z drogą zbiorczą **04.KDZ**.
3. Nawierzchnia drogi musi być przystosowana do ruchu pojazdów ciężkich o nośności do 44 t wagi łącznej (obciążenie osi 11,5 t).
4. Możliwość umieszczenia w liniach rozgraniczających drogi podstawowych sieci infrastruktury technicznej wynikać będzie z uzgodnienia trasy przebiegu sieci z zarządem drogi.

§ 46.

1. Dla terenów publicznej drogi **04.KDZ** ustala się:
 - 1) docelową klasę drogi – zbiorczą;
 - 2) wymagany przekrój poprzeczny drogi – „1x2”, to jest jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku ruchu;
 - 3) docelową szerokość działki drogowej w liniach rozgraniczających wynoszącą 20 m;
 - 4) docelową szerokość jezdni wynoszącą 7 m;
 - 5) skrzyżowanie w formie węzła drogowego z drogą ekspresową oznaczoną symbolem **05.KD S11**;
 - 6) skrzyżowanie proste z drogą zbiorczą **01.KDZ** i z drogą do Jaryszek (poza granicami miejscowego planu);
 - 7) docelowe wykonanie chodnika i ścieżki rowerowej;
 - 8) docelowe wykonanie obustronnych rowów odwadniających, a docelowo – kanalizacji deszczowej.
2. Dopuszcza się budowę skrzyżowania typu rondo z drogą zbiorczą, oznaczoną symbolem **01.KDZ**.
3. Nośność drogi winna być z parametrami technicznymi wymaganymi dla danej kategorii i klasy drogi.
4. Możliwość umieszczenia w liniach rozgraniczających drogi podstawowych sieci infrastruktury technicznej wynikać będzie z uzgodnienia trasy przebiegu sieci z zarządem drogi.
5. Przyszłe poszerzenie drogi publicznej **04.KDZ** może nastąpić poprzez włączenie w linie rozgraniczające drogi terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **17a.TK** i **17b.TK**.

§ 47.

1. Dla terenów publicznej drogi **02 KDL** ustala się:
 - 1) klasę drogi – lokalną;
 - 2) wymagany przekrój poprzeczny – „1x2”, to jest jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku ruchu;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 15 m;
 - 4) szerokość jezdni wynoszącą 6 m;
 - 5) budowę jednostronnego chodnika (ścieżki rowerowej);
 - 6) skrzyżowanie proste typu T z publiczną drogą zbiorczą **01.KDZ**;
 - 7) skrzyżowanie z publiczną drogą lokalną **03.KDL**;
 - 8) odprowadzenie ścieków deszczowych drogi do jednostronnego rowu odwadniającego, a docelowo do kanalizacji deszczowej.
2. Nawierzchnia drogi **02.KDL** musi być przystosowana do ruchu pojazdów ciężkich o nośności do 44 t wagi łącznej (obciążenie osi 11,5 t).

§ 48.

1. Dla terenów publicznej drogi **03. KDL** ustala się:
 - 1) klasę drogi – lokalną;
 - 2) wymagany przekrój poprzeczny – „1x2”, to jest jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku ruchu;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 15 m;
 - 4) szerokość jezdni wynoszącą 6 m;
 - 5) budowę jednostronnego chodnika (ścieżki rowerowej);
 - 6) skrzyżowanie proste z publiczną drogą lokalną **02.KDL**;
 - 7) skrzyżowanie typu T z drogą dojazdową **07.KDD**;
 - 8) odprowadzenie ścieków deszczowych drogi do jednostronnego rowu odwadniającego, a docelowo do kanalizacji deszczowej.
2. Nawierzchnia drogi **03.KDL** musi być przystosowana do ruchu pojazdów ciężkich o nośności do 44 t wagi łącznej (obciążenie osi 11,5 t).
 3. Droga **03.KDL** zostaje wprowadzona w linie rozgraniczające drogi oznaczonej symbolem **05.KDS11** jako droga serwisowa, bez włączenia w pasy ruchu drogi ekspresowej.

§ 49.

1. Dla terenów publicznej drogi **06.KDD** ustala się:
 - 1) klasę drogi – dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m;
 - 3) szerokość jezdni 6 m;
 - 4) wymagany przekrój poprzeczny – „1x2” jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku ruchu;
 - 5) budowę jednostronnego chodnika (ścieżki rowerowej);
 - 6) odprowadzenie ścieków deszczowych drogi do jednostronnego rowu odwadniającego lub do kanalizacji deszczowej.

§ 50.

1. Dla terenów publicznej drogi **07.KDD** ustala się:
 - 1) klasę drogi – dojazdową;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 7 m;
 - 3) szerokość jezdni – 5,5 m;
 - 4) skrzyżowanie z drogą lokalną oznaczoną symbolem **03.KDL**;
 - 5) wymagany przekrój poprzeczny jako ulicę jednoprzestrzenną pieszojezdną;
 - 6) odprowadzenie ścieków deszczowych drogi do jednostronnego rowu odwadniającego lub kanalizacji deszczowej.

§ 51.

1. Ustala się wyposażenie terenów objętych miejscowym planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowe, telekomunikacyjne i elektroenergetyczne.
2. Sieci infrastruktury technicznej, które będą lokalizowane na terenie miejscowego planu, można prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, uwzględniając ich strefowanie wynikające z przepisów odrębnych po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi lub w pasach terenów przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem **TK**.
3. Sieci, o których mowa w ust. 1, będą realizowane na podstawie branżowych projektów budowlanych.
4. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne; dopuszcza się wyłącznie prowadzenie napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, zasilających stacje transformatorowe.
5. Podłączenie do sieci, o których mowa w ust. 1, nastąpi na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

§ 52.

1. Zaopatrzenie obiektów w wodę nastąpi z przewodu magistralnego o średnicy 315 mm zaopatrującego gminę Kórnik w wodę z Poznańskiego Systemu Wodociągowego lub w inny sposób, uzgodniony z dysponentem sieci wodociągowej.
2. Ustala się alternatywne prowadzenie przewodu magistralnego, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie technicznym oznaczonym symbolem **16.TK** z uwzględnieniem pozostałych sieci infrastruktury technicznej (strefowanie uzbrojenia – zgodnie z przepisami odrębnymi);
 - 2) na terenach przeznaczonych na cele lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, centrów logistycznych i terminali przeładunkowych **7.P,U**, **11.PU** i **15.PU** i zieleni bez prawa zabudowy **9.ZN** i **13.ZN** w obszarze terenów przylegających do drogi ekspresowej nr 11 Poznań – Ostrów pomiędzy linią rozgraniczającą drogi krajowej a nieprzekraczalną linią zabudowy lub nie dalej niż w odległości stanowiącej przedłużenie tej linii na terenach zieleni **ZN**.
3. Sieć wodociągowa realizowana będzie w układzie pierścieniowym od strony drogi ekspresowej oraz od strony miejscowości Koninko i Szczytniki ze spięciem obu kierunków poprzez poprowadzenie przewodów wodociągowych w planowanych drogach gminnych.
4. Na poboczach dróg i skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy budować hydranty przeciwpożarowe.

§ 53.

1. Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym zgodnie z programem kanalizacji sanitarnej dla gminy Kórnik.
2. Ścieki sanitarne o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu należy przed wprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać w indywidualnych, lokalizowanych na działce budowlanej, podczyszczalniach ścieków.

§ 54.

1. Wody deszczowe z terenów działalności gospodarczej należy zagospodarować w obszarze działek poprzez budowę układu kanalizacji deszczowej wewnętrznej z odprowadzeniem wody deszczowej do zbiorników retencyjnych, względnie rozsączającej wody deszczowe z powierzchni „terenów czystych” (ścieki deszczowe nie zanieczyszczone).
2. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, po ich podczyszczeniu w osadnikach i separatorach, do systemu cieków wodnych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jednak wyłącznie na terenach, na których prowadzona działalność nie stwarza zagrożeń dla środowiska w przypadku wystąpienia awarii.
3. Rozwiązania, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą gwarantować ochronę gruntów i wód przed zanieczyszczeniem.

§ 55.

1. Zaopatrzenie w energię energetyczną nastąpi z istniejących sieci średniego napięcia 15 kV, z których zasilone zostaną planowane stacje energetyczne 15kV/220V.
2. Zasilanie terenów w energię elektryczną może wymagać budowy drugiej linii średniego napięcia wyprowadzonej z głównego punktu zasilającego **GPZ** Poznań-Południe.
3. Dopuszcza się budowę konsumenckich stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych na cele zabudowy.

§ 56.

1. Zaopatrzenie terenów w gaz nastąpi z sieci gazociągów średniego ciśnienia, które zostaną doprowadzone, o ile zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania gazu.
2. Rozprowadzenie gazu do odbiorców nastąpi siecią średnioprężną przy zastosowaniu indywidualnych reduktorów gazowych.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,
urządzania i użytkowania terenów

§ 57.

1. Dla terenów objętych planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Do czasu zagospodarowania terenów w sposób określony w niniejszej uchwale, tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,
o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 58.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów znajdujących się w granicach opracowania miejscowego planu, określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 59.

Tereny uzyskały zgody Wojewody Wielkopolskiego - nr RR.IX.7.77110-0150/05 z dnia 17.03.2005 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas IV i V o powierzchni 7,8315 ha na cele nierolnicze oraz nr SR.III-3.6112-10/05 z dnia 26.04.2005 r. na przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,7826 ha na cele nieleśne, zgodę Ministra Środowiska nr ZS-P-2120/76/2005 z dnia 21.04.2005 r. na przeznaczenie gruntów lasów państwowych o powierzchni 4,52 ha na cele nieleśne.

§ 60.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Maciej Marciniak

UZASADNIENIE do UCHWAŁY NR XL/453/2005
Rady Miejskiej w Kórniku
z dnia 27 kwietnia 2005 r.

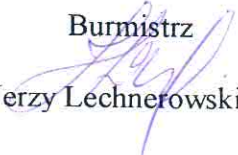
Rada Miejska w Kórniku podjęła w dniu 29 października 2003 r. uchwałę Nr XVI/230/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek.

Przed podjęciem prac nad projektem planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne (czerwiec 2004 r.).

Projekt planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) z zachowaniem następującej procedury:

- 1) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu wywieszono w budynku Urzędu dnia 12.01.2004 r. (zdjęto 12.02.2004 r.), a komunikat zamieszczono 13.01.2004 r. w „Gazecie Wyborczej” – pkt. 1 ww. ustawy;
- 2) pismem z dnia 12.01.2004 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania (składanie wniosków w terminie do dnia 6.02.2004 r.) – pkt. 2 ;
- 3) rozpatrzono wnioski w terminie od 13.01.2004r. do 06.02.2004r. – pkt 3;
- 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek wraz z prognozą oddziaływania skutków realizacji tegoż planu na środowisko przyrodnicze (lipiec 2004 r.) uwzględniając ustalenia, sporządzanej równoczesną procedurą, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – pkt. 4;
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (17.08.2004 r.) – pkt. 5;
- 6) zawiadomieniem z dnia 4.10.2004 r. zaopiniowano projekt planu z właściwymi organami i instytucjami – pkt. 6;
- 7) zawiadomieniem z dnia 7.10.2004 r. uzgodniono projekt planu z właściwymi organami i instytucjami – pkt. 7;
- 8) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano decyzjami – pkt. 8;
 - Wojewody Wielkopolskiego nr RR.IX.7.77110-0150/05 z dnia 17.03.2005 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas IV i V o powierzchni 7,8315 ha na cele nierolnicze oraz nr SR.III-3.6112-10/05 z dnia 26.04.2005 r. na przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,7826 ha na cele nieleśne
 - Ministra Środowiska nr ZS-P-2120/76/2005 z dnia 21.04.2005 r. na przeznaczenie gruntów lasów państwowych o powierzchni 4,52 ha na cele nieleśne
- 9) ogłoszenie o wyłożeniu planu ukazało się w 4.11.2004 r. w „Gazecie Wyborczej”, obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniu 03.11.2004r., projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.11.2004 r. do 8.12.2004 r.; debata publiczna odbyła się dnia 1.12.2004 r. – pkt. 10 i 11;
- 10) do projektu planu wpłynęła jedna uwaga (składanie uwag w terminie do dnia 24.12.2004 r.) – pkt. 12,

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Kórniku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

Burmistrz

Jerzy Lechnerowski

ZAŁĄCZNIK NR 2

**Do UCHWAŁY Nr XL/453/2005 z dnia 27 kwietnia 2005r.
Rady Miejskiej w Kórniku w sprawie uchwalenia**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW AKTYWIZACJI
GOSPODARCZEJ W REJONIE ŻERNIK, KONINKA I GADEK**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Kórniku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Wnoszący uwagę: **p. Stefan Wojciechowski, ul. Kuśnierska 2, 62-035 Kórnik.**
2. Nieruchomość, której dotyczy uwaga:
tereny położone w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie Żernik, Koninka i Gądek.
3. Wnoszący uwagi kwestionuje zapisy miejscowego planu w grupie zagadnień ogólnych i szczegółowych.
 - 1) Grupa zagadnień ogólnych:
 - a) miejscowy plan obejmuje „unikalnie” ukształtowane tereny doliny rzeki Kopli, o niezwykle wartościowym krajobrazie i ekosystemie przyrodniczym, przy czym jego realizacja doprowadzi do zaprzepaszczenia tych walorów oraz do kęski ekologicznej,
 - b) projekt miejscowego planu jest sprzeczny z gwarantowaną ustawowo ideą ochrony przyrody,
 - c) projektanci planu miejscowego nie zastosowali się do opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz do protestów opinii publicznej,
 - d) nie przeprowadzono debaty publicznej nad projektem miejscowego planu,
 - 2) grupa zagadnień szczegółowych:
 - a) projekt miejscowego planu nie jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w następujących zagadnieniach:
 - a¹) nie uwzględniono parku dworskiego w Gądkach i jego strefy ochronnej,
 - a²) zlikwidowana została aleja akacjowa Gądki-Szczytniki,
 - a³) zmniejszono poważnie i niedopuszczalnie powierzchnię terenów chronionych przy linii kolejowej,
 - a⁴) zlikwidowano mokradła i staw w pobliżu lasu Gądki,
 - a⁵) przecięto drogą serwisową ciąg ekologiczny dopływu rzeki Kopli, stwarzając konieczność wykonania wysokich nasypów,
 - b) występują rozbieżności pomiędzy projektem miejscowego planu a prognozą skutków przyrodniczych polegające na zwróceniu uwagi na możliwość pojawienia się w przestrzeni przeznaczonej na centra logistyczne różnych form zagospodarowania – nie tylko budynków, ale również kontenerów,

- c) miejscowy plan nie zawiera studiów przestrzennych, przekrojów, wizualizacji, makiet, nie podaje dyspozycji przestrzennej, wysokości, skali, proporcji, systemu komunikacji kołowej i pieszej (serwisowej i turystycznej), zieleni na terenach projektowanych, infrastruktury,
- d) projekt miejscowego planu nie zawiera etapowania inwestycji,
- e) projekt miejscowego planu nie podaje jednoznacznych ustaleń odnoszących się do odprowadzenia wód deszczowych i ścieków, w sytuacji, kiedy obowiązek rozwiązania kanalizacji zagwarantowany jest ustawowo.

4. Wnoszący uwagi konkluduje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej Żerniki, Gądky, Koninko powinien być odrzucony ze względu na:

- 1) ochronę przyrody,
- 2) ochronę przestrzeni,
- 3) skutki społeczne,
- 4) skutki gospodarcze – zagrożenie statusu gminy turystycznej,
- 5) niezgodność ze statutem Fundacji Zakłady Kórnickie,
- 6) niezgodność z przepisami o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., w tym z art. 1 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 2 pkt. 1 do 9.

5. Uwagi zostają odrzucone ze względu na ich bezpodstawność, a w szczególności:

- **ad 1a:** Jakość i stan środowiska przyrodniczego terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przyrodniczego, a w tym jego walory przyrodnicze i estetyczne opisano w opracowaniu zatytułowanym Opracowanie ekofizjograficzne, Poznań, rok 2004, wykonanym, przez firmę „Andrzej Rybczyński. Sporządzone opracowanie ekofizjograficzne w pełni potwierdziło odnoszące się do uwarunkowań przyrodniczych terenów zapisy zawarte w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla przedmiotowego obszaru, uszczegóławiając uwarunkowania przyrodnicze badanego terenu i różnicując wartość ekologiczną poszczególnych typów terenu (zbiorowisk roślinnych), jak również nie wniosło przeciwwskazań, co do proponowanych w zmianie Studium rodzajów przeznaczenia terenów i sposobów zagospodarowania terenów. Powołane opracowanie ekofizjograficzne określiło zasady zagospodarowania terenów, pozwalające na minimalizowanie skutków przestrzennych zmiany zagospodarowania terenów i ich zabudowy. Zaistnienie klęski ekologicznej jest możliwe wyłącznie w sytuacjach awaryjnych, a dla takich sytuacji w miejscowym planie wprowadzono szczególne warunki zagospodarowania terenów i szczególne wymogi dla przygotowania podłoża (uniknięcie przesączeń w grunt i do wód podziemnych). Wydaje się, że największym zagrożeniem dla tych terenów jest ewentualna klęska ekologiczna, która może być spowodowana użytkowaniem drogi krajowej i terenów kolejowych

w związku z wypadkami na drogach i możliwością wypływu paliw i materiałów chemicznych z przewożonych cystern, nawet w sytuacji pozostawienia tych terenów w stanie dziewiczym.

▪ **ad 1 b:**

Projekt miejscowego planu nie jest sprzeczny z ideą ochrony przyrody ponieważ chroni tereny o dużym potencjale przyrodniczym w zakresie określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów, z wyjątkiem niewielkich, dopuszczonych w Studium, regulacji granic terenów w części przyległej do torów, położonej poza doliną rzeki Kopli i obejmującej tereny rolne, w tym łąki, zmeliorowane z uwagi na wyższy poziom wód gruntowych w tym rejonie. W podłożu tej części terenów występują warstwy torfów o niewielkiej miąższości, które będą wybrane i z pewnością wykorzystane rolniczo z uwagi na potrzebę wymiany gruntów z uwagi na ich nośność.

▪ **ad 1 c:**

Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jest organem doradczym powołanym przez Burmistrza (art.8 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), i wyłącznie organem doradczym, a więc bez możliwości nakazowego działania i egzekwowania zaleceń w stosunku do projektantów miejscowych planów; podobnie jak opinia publiczna nie jest decydem w sprawach regulowanych umową pomiędzy Burmistrzem a wykonawcą projektu planu.

▪ **ad 1 d:**

Debata publiczna została przeprowadzona w dniu 1 grudnia 2004r. w siedzibie Urzędu Miejskiego o godz. 13.00. Obecni – zgodnie z listą obecności. Wnioskujący nie stawiał się. Obecni nie zgłaszali zastrzeżeń co do proponowanego zagospodarowania terenów. W tej sytuacji można uznać, że projekt planu uwzględnia opinię publiczną w kwestii zagospodarowania terenów.

▪ **ad 2 a:**

- a¹) Na terenach miejscowego planu nie występuje park dworski w Gądkach (zachowało się zaledwie kilka okazałych drzew po południowo-wschodniej stronie budynku dworskiego). Zgodnie z informacją przekazaną przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gądkach występuje ślad założenia folwarcznego, którego granic nie można jednoznacznie wyznaczyć. Ślad założenia folwarczno-dworskiego nie jest objęty ochroną, ani nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej, a jedynie zaleca się, aby pozostałe po nim zadrzewienia zachować w przyjętych rozwiązaniach zagospodarowania terenu. WWKZ nie postuluje nawet objęcia występującego tu śladu założenia folwarcznego ochroną gminną. Ustalenie tej treści zostało zawarte w miejscowym planie. Podobnie Wojewódzki

Konserwator Przyrody nie potrafi wskazać granic parku ani stref jego ochrony ekologicznej, czy krajobrazowej.

a²) Aleja akacjowa jest wprawdzie dosyć malownicza, ale robinia akacjowa nie należy do gatunków rodzimych, a nadto liczne są ubytki drzewostanu (wątpliwości budzi zresztą jego kondycja). Analizy przyrodniczo-przestrzenne wykazały wyższość uwarunkowań funkcjonalno – technicznych i ekonomicznych nad przesłankami przyrodniczymi wynikającymi z zachowania tej alei.

a₃) Zmniejszenie powierzchni terenów bez prawa zabudowy wynika z dyspozycji zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów gminy Kórnik dopuszczającej korektę granic terenów w nim określonych. W projekcie miejscowego planu skorzystano z tej delegacji z uwagi na to, że dotyczyło to terenów, położonych poza doliną rzeki Kopli, wartościowych wyłącznie w kategorii gruntów rolnych i jako takich obejmujących tereny rolne (kompleksy łąkowe), w tym podmokłe, ale zmeliorowane łąki o niższych walorach przyrodniczych. W podłożu tej części terenów występują warstwy torfów o niewielkiej miąższości, które będą wybrane ze względu na potrzebę wymiany gruntów z powodu ich obniżonej nośności, a zatem z pewnością będą wykorzystane rolniczo. Tereny te, w odróżnieniu od doliny rzeki Kopli, nie mają większej wartości w kategorii terenów cennych ekosystemowo jako łączniki ekologiczne.

a⁴) Projekt oznaczył przedmiotowe mokradła i staw jako użytek ekologiczny, a więc nie nastąpiło ich zlikwidowanie.

a⁵) Ciąg ekologiczny rzeki Kopli został wielokrotnie przerywany, w tym drogą krajową przystosowywaną do parametrów drogi ekspresowej oraz linią kolejową. Uprzednie naruszenie ciągłości ekosystemów nie może być oczywiście uzasadnieniem dla kolejnych ich naruszeń, ale w pewnym stopniu obniża ich wartość jako łączników ekologicznych i wpływa na stopień ich cenneści i natężenie oraz intensywność metod ich ochrony.

▪ **ad 2 b:**

Rozbieżności pomiędzy projektem miejscowego planu a prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie powinny budzić zastrzeżeń ponieważ rolą prognozy jest ocena wpływu ustaleń planu na środowisko i zwrócenie uwagi na ewentualne zagrożenia wynikające z planu. Dopiero Radni, po zapoznaniu się z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, mogą rozstrzygnąć, czy projekt planu może zostać w omawianej sytuacji zatwierdzony, czy zmieniony w określonym zakresie, czy nie uchwalony.

▪ **ad 2 c i 2 d:**

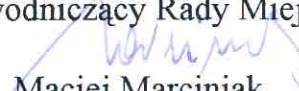
Zawartość miejscowego planu została określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy. Projekt planu spełnia wymogi powyższych przepisów, również w zakresie jego zawartości.

▪ **ad 2 e:**

Projekt planu podaje, zgodnie z brzmieniem przywołanych w punkcie 2 c i 2 d przepisów, zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej oraz ustala, że sieci infrastruktury technicznej będą realizowane na podstawie projektów budowlanych, a zatem zarzut nie jest adekwatny do przepisów obowiązujących w tym zakresie.

Stwierdza się bezpodstawność wniesionych uwag dotyczących projektu miejscowego planu terenów aktywizacji gospodarczej w Żernikach, Gądkach i Koninku odnośnie jego niezgodności z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody i ochronie przestrzeni, planowania i zagospodarowania przestrzennego, niezgodności ze statutem Fundacji Zakłady Kórnickie (Fundacja nie wniosła zastrzeżeń tej treści), jak również nie stwierdzono wynikających z jego uchwalenia negatywnych skutków społecznych i gospodarczych. Wręcz przeciwnie – oczekuje się pozytywnych skutków gospodarczych wynikających z ulokowania na terenie gminy znaczących inwestycji logistycznych itp. Gmina będzie nadal rozwijać turystykę w części gminy o typowo turystycznym charakterze.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Maciej Marciniak

ZAŁĄCZNIK NR 3

**DO UCHWAŁY NR XL/453/2005 Z DNIA 27 KWIETNIA 2005R.
RADY MIEJSKIEJ W KÓRNIKU W SPRAWIE UCHWALENIA**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W REJONIE ŻERNIK,
KONINKA I GĄDEK**

**Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych Rada Miejska w Kórniku rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Zestawienie zadań wynikających z ustaleń planu wraz z szacunkową ich wartością wg cen obecnych

Rodzaj inwestycji	Zakres rzeczowy w sztukach, mb lub m ²	Cena jednostkowa w zł	Wartość
Kanalizacja deszczowa: Ø 300 Ø 400 Ø 500	2.875 mb	613 zł	1.902.375,00 zł 1.762.375,00 zł
Rurociąg tłoczny Osadnik	2 szt.	70.000,00 zł	140.000,00 zł
Drogi: Nawierzchnie jezdni Chodniki Zieleń, skarpy, rowy	4.230 m ² 1.054 m ² 2.640 m ²	146 zł 145 zł 24 zł	833.770,00 zł 617.580,00 zł 152.830,00 zł 63.360,00 zł
Razem			2.736.145,00 zł

Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, wg powyższego wykazu, realizowane będą, w części finansowanej ze środków publicznych, proporcjonalnie, w okresie 5 lat. Z uwagi na duży obszar objęty planem i niewielkie jego zagospodarowanie decyzje co do częściowych przedsięwzięć podejmować będzie Rada Miejska w Kórniku każdorazowo przy uchwalaniu budżetu, biorąc pod uwagę aktualne możliwości finansowe budżetu, dostępność środków z dotacji i kredytów preferencyjnych, wpłaty inwestorów jak również postępu w zagospodarowywaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu.

UWAGA ! Zadania z zakresu wodociągowania terenu objętego planem realizowane będą na mocy zawartych porozumień przez Firmę Aquanet. Plan w aktualnie uchwalanej wersji nie przewiduje budowy kanalizacji sanitarnej.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji

Inwestycje powyższe finansowane będą z następujących źródeł:

1. Budżet Gminy – 50% kosztów inwestycji, realizowanych przez okres 5 lat po uchwaleniu planu :
 - dochody własne – 10% kosztów inwestycji
 - dotacje – 20% kosztów inwestycji
 - kredyty preferencyjne – 10% kosztów inwestycji
 - wpłaty inwestorów – 10% kosztów inwestycji

2. Środki finansowe inwestorów – 50% kosztów inwestycji pokryte będzie poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej przez zainteresowanych inwestorów.

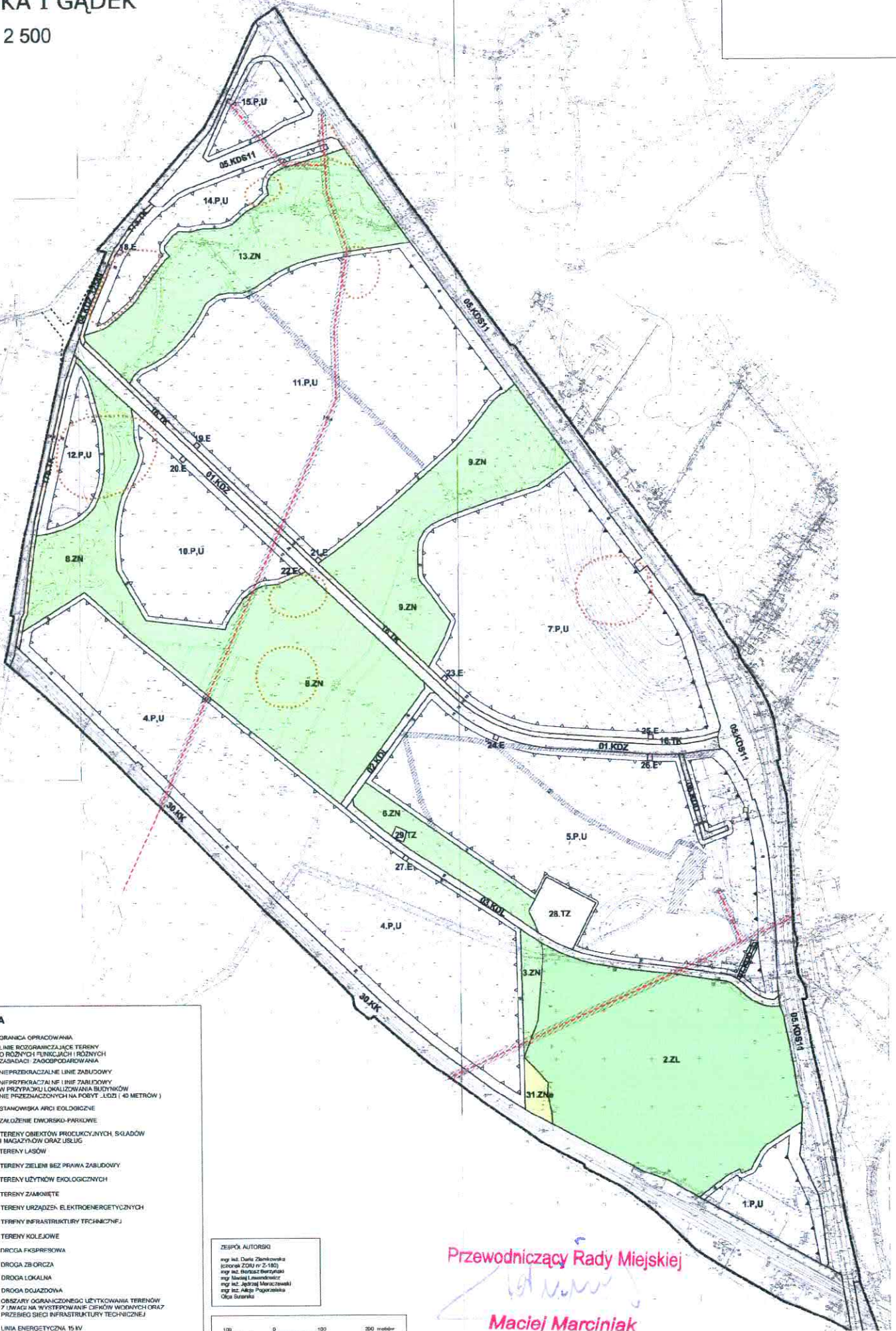
Przewodniczący Rady Miejskiej


Maciej Marciniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ W REJONIE ŻERNIK, KONINKA I GADEK

skala 1 : 2 500

Załącznik nr 1 do uchwały
nr XL/453/2005
Rady Miejskiej w Kórniku
z dnia 27 .04.2005r.



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIENAPRZEBIĄCALNE LINIE ZABUDOWY
- ▲ NIENAPRZEBIĄCALNE LINIE ZABUDOWY W PRZYPADKU LOKALIZOWANIA BUDYNKÓW NIE PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI (40 METRÓW)
- STANOWISKA ARCI EKOLOGICZNE
- ZAŁOŻENIE DWORSKO-PARKOWE
- P.U. TERENY OBJEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- ZL TERENY LASÓW
- ZN TERENY ZIELENI BEZ PRAWA ZABUDOWY
- ZNz TERENY UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- TZ TERENY ZAMONIETE
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- TK TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK TERENY KOLEJOWE
- KDB11 DRUGA KAPSAŁOWA
- KDZ DRUGA ZB ORCZA
- KDL DRUGA LOKALNA
- KDD DRUGA DOJAZDOWA
- OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA TERENÓW 7 (WAGI NA WYSTĘPOWANIE CIĘKÓW WODNYCH ORAZ PRZEBIEG SIĘG INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ)
- LINIA ENERGETYCZNA 15 kV

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Dariusz Ziemkowiak
(chorągwie ZOU nr 2-180)
mgr inż. Bartłomiej Bortolotto
mgr inż. Lesław Luszczak
mgr inż. Jędrzej Marchwiński
mgr inż. Arkadiusz Pogorzała
Olga Szumka



Przewodniczący Rady Miejskiej

Maciej Marciniak