

Projekt

z dnia 12 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VI/.../2024
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury, jak kapliczkę, fontannę, rzeźbę lub pomnik;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć stanowisko postojowe dla pojazdów wyznaczone na parkingu naziemnym, w garażu podziemnym, garażu wielopoziomowym lub w budynku gospodarczo-garażowym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 6) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy naziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 10) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) **zieleni krajobrazowo-ochronnej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolem:

- 1) 1U, 2U – tereny zabudowy usługowej;

- 2) 1R - 10R – tereny rolnicze;
- 3) 1ZL, 2ZL – tereny lasu;
- 4) KDG, 1KDL - 4KDL, 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) ZP/KOP – teren zieleni urządzonej lub parkingu;
- 7) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- b) kolorystykę elewacji budynków, zapewniającą pokrycie nie mniej niż 60% powierzchni każdej ściany pełnej na elewacji budynku:
 - naturalne wybarwienia drewna,
 - naturalne kolory cegły lub innej okładziny ceramicznej,
 - odcienie bieli, albo szarości, albo beżu,
- c) kolorystykę dachów stromych: odcienie szarości albo czarne;

2) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy elementów budynku takich, jak: schody, pochylnie, zadaszenia, ganki, balkony, wykusze, przy czym wysunięcie elementów powyżej wysokości parteru budynków na odległość nie większą niż 1,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) lokalizację na terenach 1U i 2U:
 - szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji każdego budynku nie może przekraczać 8 m² oraz 3 m² na ogrodzeniu,
 - nie więcej niż trzech masztów flagowych o wysokości do 8 m na działce budowlanej na terenie 1U,
 - jednego masztu flagowego o wysokości do 8 m na działce budowlanej na terenie 2U,
- c) lokalizację obiektów małej architektury,

d) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3 m² i wysokości nie większej niż 3 m,

e) wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni lub o mniejszej szerokości frontu, niż ustalona w planie, dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,

b) lokalizacji ogrodzeń:

- wyższych niż 2 m, z wyłączeniem ogrodzeń boisk sportowych,

- wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych, graniczących z terenami dróg publicznych i wewnętrznych,

- na terenach rolniczych w wyznaczonych na rysunku planu pasach zieleni krajobrazowo-ochronnej,

c) lokalizacji urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości;

d) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu:

- przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy: zjazdów do garaży, wejść do kondygnacji podziemnych budynków, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych oraz wykorzystania mas ziemnych wydobytych na działce budowlanej w trakcie wykonywania robót budowlanych,

e) zmieniających stosunki wodne na gruncie.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego,

- infrastruktury technicznej,

- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 2U,

- gospodarowania wodą w rolnictwie,

- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
 - a) projektowanych nawierzchni utwardzonych,
 - b) gospodarowania nawozami naturalnymi, w szczególności magazynowania płynnych i stałych odchodów zwierzęcych;
- 8) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenie 1U i 2U nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych w przypadku lokalizacji obiektów:
 - a) oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 55-29/11, AZP 55-29/54, AZP 55-29/55, AZP 55-29/57, AZP 55-29/58, AZP 55-29/63, AZP 55-29/65, AZP 55-29/101, AZP 55-29/102, AZP 55-29/103, AZP 55-29/104, AZP 55-29/105, AZP 55-29/106, AZP 55-29/107, AZP 55-29/108, AZP 55-29/111, AZP 55-29/116, ujętych w ewidencji zabytków;

2) w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków lub budowli w zakresie usług: nauki, oświaty albo kultury,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług towarzyszących uzupełniających funkcje, o których mowa w pkt 1 lit. a, w zakresie:

- gastronomii,

- handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,

- usług zdrowia i opieki społecznej, z wyłączeniem szpitali,

- sportu i rekreacji,

b) dojazd i dojazdów,

c) infrastruktury technicznej,

d) zieleni urządzonej;

3) zakaz lokalizacji usług towarzyszących w zakresie: zamieszkania zbiorowego, tj. internatu, hotelu, hotelu pracowniczego i podobnych;

4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

5) wysokość:

a) budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 15 m dla dachu stromego,

b) budowli nie większą niż 15 m;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, przy czym dla usług towarzyszących, o których mowa w pkt 2 lit. a, nie więcej niż 15%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,7;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;

10) lokalizację na działce budowlanej:

a) minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych, z zastrzeżeniem §12 pkt 1 lit. e,

b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

11) dla działek budowlanych zlokalizowanych na terenie 1U oraz stycznych do terenu ZP/KOP dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych lub miejsc przeładunku i postoju na terenie ZP/KOP.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R-10R ustala się:

1) zachowanie:

a) rolniczego sposobu użytkowania,

b) cieków wodnych i rowów otwartych,

c) zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym,

d) akcentu architektonicznego na terenie 2R;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) rowów melioracyjnych, w tym w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci,

b) stawów i zbiorników wodnych, z wyłączeniem stref kontrolowanych sieci gazowej,

c) urządzeń wodnych,

d) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - f) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w szczególności w wyznaczonych na rysunku planu pasach zieleni krajobrazowo-ochronnej,
 - g) budowli rolniczych o wysokości do 2,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. g:
- a) w strefach kontrolowanych sieci gazowej,
 - b) w odległości mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu G,
 - c) w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolach: KDG, KDL, KDD lub dróg publicznych poza planem,
 - d) w wyznaczonych na rysunku planu pasach zieleni krajobrazowo-ochronnej,
 - e) w zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów lasu, oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem KDG ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się:

1) lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) miejsc postojowych,

b) ścieżki rowerowej,

c) zieleni urządzonej.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń infrastruktury drogowej;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej lub parkingu, oznaczonego symbolem ZP/KOP:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury drogowej,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż: 40% powierzchni działki budowlanej.

8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczonego symbolem G ustala się:

1) lokalizację obiektów i urządzeń sieci gazowej;

2) wysokość budowli nie większą niż 10 m.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru planu:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik;
- 2) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
- 3) w granicach terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z 19.07.1996 r., ważna do 19.07.2028 r.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach U dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 9, o kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 25 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat, z wyłączeniem:
 - a) terenów 1U i 2U,
 - b) wiat przystankowych komunikacji zbiorowej na terenach dróg publicznych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w zasięgu:
 - a) pasów technologicznych elektroenergetycznej sieci przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice o szerokości 44 m, tj. po 22 m na stronę od osi linii, w których zakazuje się lokalizowania:

- obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rekreacyjną, turystyczną,
- hałd i nasypów,
- sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m pod linią i w odległości po 16 m od osi linii w obu kierunkach,
- naziemnych instalacji fotowoltaicznych,

b) pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych:

- napowietrznych średniego napięcia 15kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m na stronę od osi linii,
- napowietrznych niskiego napięcia 0,4kV o szerokości 7 m, tj. po 3,5 m na stronę od osi linii,
- kablowych średniego i niskiego napięcia 15kV i 0,4kV o szerokości 0,5 m, tj. po 0,25 m na stronę od osi linii,

c) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia:

- DN 500 o szerokości 76 m, tj. po 38 m na stronę od osi gazociągu,
- DN 200 o szerokości 6 m, tj. po 3 m na stronę od osi gazociągu;

3) dla linii elektroenergetycznej sieci przesyłowej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice nakaz ograniczenia:

a) ponadnormatywnego oddziaływania pola elektromagnetycznego do zasięgu pasa technologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) uciążliwości akustycznej przekraczającej poziom określony w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku do zasięgu pasa technologicznego;

4) dopuszczenie usunięcia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizacja inwestycji drogowych w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia wymaga zabezpieczenia lub przebudowy sieci;

6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;

7) na terenach 1U i 2U w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej komfortu akustycznego uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:

a) powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,

b) oznaczonych na rysunku planu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej;

9) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót budowlanych na terenach: 1R, 2R, 1KDD, 1KDL, KDG w zasięgu szczególnych warunków i ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego nakaz uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w szczególności w zakresie odległości od zewnętrznej krawędzi toru i terenu kolejowego.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się:

a) klasę techniczną dróg o symbolu:

- KDG – główną,

- KDL – lokalną,

- KDD – dojazdową,

b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych,

c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

d) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

e) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację skrzyżowania typu rondo na skrzyżowaniu dróg KDG, 2KDL i 3KDL.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) zachowanie dostępu do sieci oraz odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,

b) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,

c) zachowanie istniejących gazociągów i infrastruktury gazowej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, w tym w szczególności:

- gazociągu DN 500 relacji Śrem – Poznań (rok budowy 1972 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,

- gazociągu DN 200 odgałęzienie Środa Wielkopolska (rok budowy 2004 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,

- stacji zaworowo-upustowej ZZU Trzek na terenie G,

d) zachowanie istniejącej elektroenergetycznej sieci przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy na wielotorową i wielonapięciową z zachowaniem obszaru oddziaływania inwestycji w granicach oznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego oraz pozostałych ustaleń planu,

e) zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kolejowych urządzeń odwadniających,

g) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i pkt 3;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 dotyczące reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

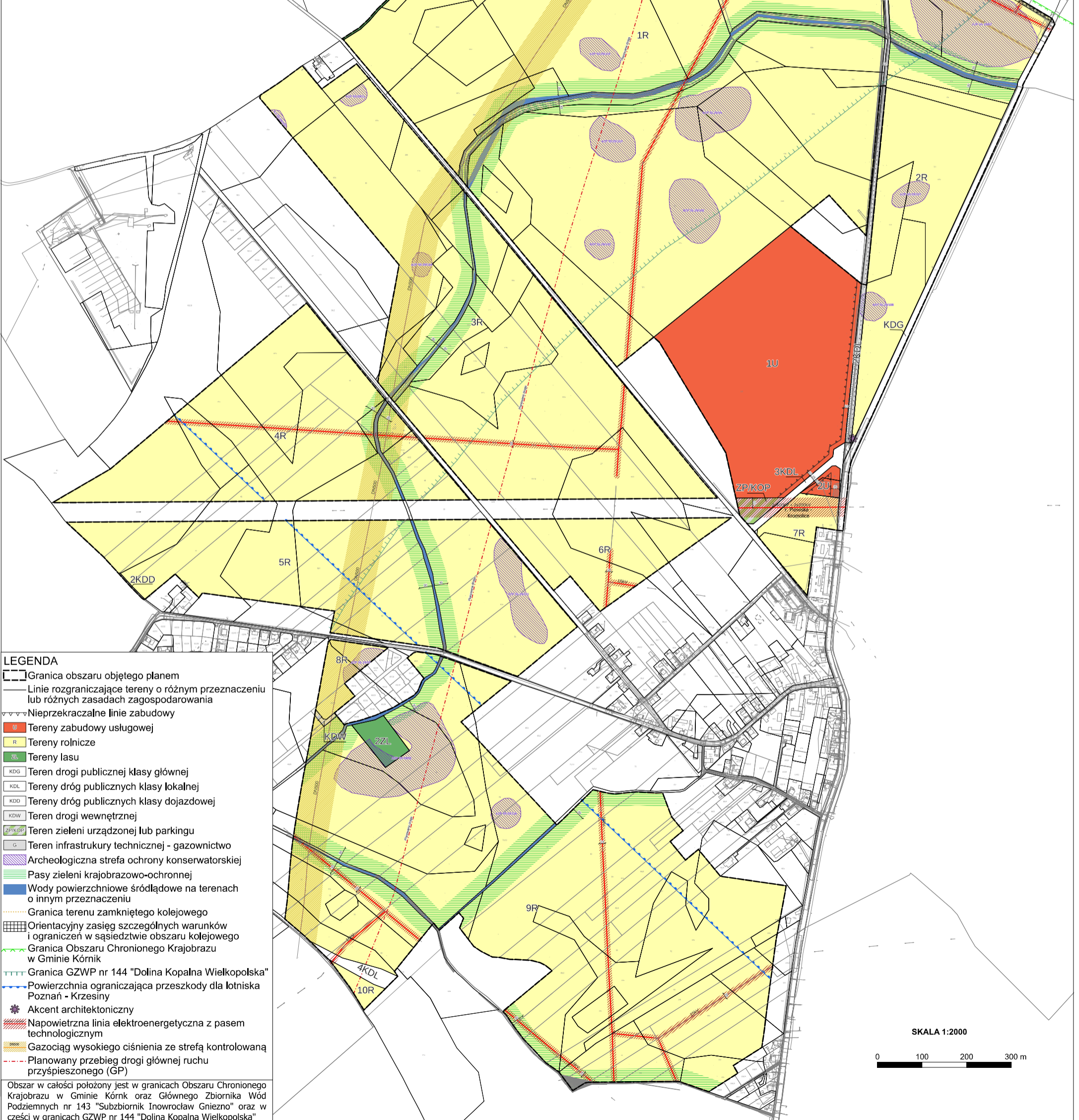
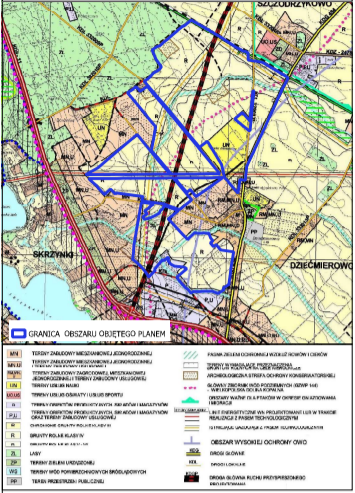
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIU OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 - ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBREBÓW: DZIEĆMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO. GMINA KÓRNIK - ETAP 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/.../2024

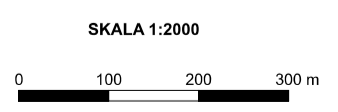
Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 25 września 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA KÓRNIK
SKALA 1 : 20 000



- LEGENDA**
- ▭ Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ∨∨∨ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Tereny zabudowy usługowej
 - Tereny rolnicze
 - Tereny lasu
 - Teren drogi publicznej klasy głównej
 - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - Teren drogi wewnętrznej
 - Teren zieleni urządzonej lub parkingu
 - Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo
 - Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej
 - Pasy zieleni krajobrazowo-ochronnej
 - Wody powierzchniowe śródlądowe na terenach o innym przeznaczeniu
 - Granica terenu zamkniętego kolejowego
 - Orientacyjny zasięg szczególnych warunków i ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego
 - Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik
 - Granica GZWP nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"
 - Powierzchnia ograniczająca przeszkody dla lotniska Poznań - Krzesiny
 - ✱ Akcent architektoniczny
 - Napowietrzna linia elektroenergetyczna z pasem technologicznym
 - Gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną
 - Planowany przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- Obszar w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 "Subzbiornik Inowrocław Gniezno" oraz w części w granicach GZWP nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część rozstrzygnięcia.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp.	Data wpływu uwagi	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag				Uwagi
						Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik		Rady Miasta i Gminy Kórnik		
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 22 stycznia 2024 r. do 13 lutego 2024 r. Uwagi można było składać do 28 lutego 2024 r.										
1	09.02.24	Osoba fizyczna (nr 13 w tabeli uwag)	Nie zgadzam się z terenami zabudowy usługowej zlokalizowanej przy ulicy Dworcowej		1U, 2U – tereny zabudowy usługowej		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona. Rezygnuje się z dopuszczenia na terenach 1U i 2U lokalizacji „usług towarzyszących w zakresie zamieszkania

										zbiorowego, tj. internat, hotel, hotel pracowniczy”, natomiast pozostawia się ustalone przeznaczenie terenu pod usługi,
2	19.02.24	Osoby fizyczne (nr 30 i 31 w tabeli uwag)	Wnioskuje również o rozszerzenie obszaru (wsi Dziećmierowo) objętego planem i zamieszczenia w nim zapisów o możliwości zabudowy jednorodzinnej. Uważam, że przy tak dużym terenie, który obejmuje plan warto rozciągnąć go na cały obszar Dziećmierowa, tak aby ułatwić obecnym i przyszłym mieszkańcom wsi, możliwość budowy domów jednorodzinnych w miejscach, gdzie nie będą kolidowały z działalnością usługową.	Obszar poza granicą opracowania planu			X		X	Uwaga nieuwzględniona, uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego objęto obszar o powierzchni 407,3 ha. Plan został podzielony na 2 etapy opracowania, w etapie 1 o powierzchni 296,4 ha występują głównie grunty rolne, natomiast tereny przewidziane pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik zostały wyodrębnione jako etap 2 opracowania. W granicach opracowania planu Etap 1 nie przewiduje się rozszerzenia zabudowy na gruntach rolnych, gdyż byłoby to sprzeczne ze studium.
3	26.02.24	Osoby fizyczne (nr 53 w tabeli uwag)	Dotyczy lokalizacji drogi na działce 65/1 obręb Dziećmierowo. Dołączam pismo, które otrzymaliśmy od Operatora Gazociągów Przemysłowych. GAZ-SYSTEM S.A. wyraża zgodę na lokalizację istniejącej drogi dojazdowej do działek: 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12 bez konieczności wykonywania dodatkowego zabezpieczenia	65/1 obręb Dziećmierowo	KDW – teren drogi wewnętrznej, 9R - teren rolniczy	X	X	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona, wprowadzono zmianę przebiegu drogi wewnętrznej na odcinku krzyżującym się z gazociągiem w/c, natomiast na dalszym przebiegu dostosowano przebieg drogi do rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie wyodrębnionym jako Etap 2.

			gazociągu. GAZ-SYSTEM wykonał remont gazociągu w/c DN500 relacji Śrem-Poznań. Gazociąg został wykonany w miejscu skrzyżowania w wersji wzmocnionej. Proszę o uwzględnienie niniejszego pisma w toczącej się procedurze związanej z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” Do uwagi zostało dołączone pismo od Operatora Gazociągów Przemysłowych GAZ-SYSTEM S.A.							
4.	27.02.24	Osoba fizyczna (nr 54 w tabeli uwag)	W 2022 r. zapłaciłam do Gminy podatek adiacencki, a w protokole uznano że wartość moich gruntów wzrosła. W związku z powyższym proszę o zwrot mojej zapłaty z uwagi na niezgodność zapisu, co do wartości.	właściciel działek 241/7, 242, 251/4, 251/4, 252/2, 252/1			X		X	Uwaga nieuwzględniona. W uwadze nie wskazano działki, której dotyczy sprawa oraz nie podano związku, jaki ma sprawa zapłaty podatku adiacenckiego z 2022 r. z przedłożonym do wyłożenia projektem planu miejscowego. Projekt planu na etapie wyłożenia nie stanowi podstawy do ustalenia opłaty adiacenckiej, ani do zwrotu opłaty.
5	28.02.24	Osoba fizyczna (nr 62 w tabeli uwag)	Proszę o wyłączenie z opracowania planu działek o nr 43/1, 96, 174/2, na terenie Dzieńmierowa	43/1, 96, 174/2 obręb Dzieńmierowo	4R, 5R – tereny rolnicze		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Tylko działka 43/1 znajduje się w granicach opracowywanego planu. W zakresie działek nr 96, 174/2, uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż znajdują się one poza granicami opracowania planu. Nie przewiduje się wyłączenia dz. nr 43/1. Jest ona położona w sąsiedztwie gruntów rolnych na obszarach

										przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik na cele rolnicze. Celem opracowania planu miejscowego jest kształtowanie ład przestrzennego gminy, w tym ochrona zwartych kompleksów gruntów rolnych.
6	28.02.24	Osoba fizyczna (nr 64 w tabeli uwag)	Wyrażam też swój sprzeciw co do zmian w planie zagospodarowania przestrzennego dt. Terenów szkótek kórnickich. Jako mieszkanka i płatnik podatków proszę o wykreślenie z planu terenów usługowych w tym: motele pracownicze.		1U, 2U – tereny zabudowy usługowej	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Zrezygnowano z dopuszczenia na terenach 1U i 2U lokalizacji „usług towarzyszących w zakresie zamieszkania zbiorowego, tj. internat, hotel, hotel pracowniczy”. Pozostawia się dla terenów 1U i 2U funkcję usług w zakresie nauki, oświaty albo kultury z dopuszczeniem usług towarzyszących (gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m ² , sportu i rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej, z wyłączeniem szpitali)
7	28.02.24	Osoba fizyczna (nr 65 w tabeli uwag)	Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części działki 64/9 Dziećmierowo (Owocowe Wzgórze), do pasa ochronnego gazu na MN lub MNU. Moją uwagę uzasadniam tym, że wokół tej działki jest teren pod zabudowę mieszkaniową i	64/9 obręb Dziećmierowo	8R – teren rolniczy		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Wniosek jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, w którym przewiduje się jako kierunek zagospodarowania dla dz. 64/9 grunty rolne. Uprawa gruntów nie będzie utrudniona, gdyż

			<p>prorowadzenie jakichkolwiek prac rolniczych będzie niemożliwe np. rozwożenie obornika i wykonywanie oprysków ze względu na bliski kontakt z sąsiadami, tak też uprawa i zbiory będą bardzo uciążliwe. Dołączam załącznik z zaznaczoną działką</p>						<p>łącznie w granicach opracowania planu na dz. 64/9 pozostaje teren o powierzchni ponad 1 ha, z czego znaczna część w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.</p>
8	28.02.24	Osoba fizyczna (nr 66 w tabeli uwag)	<p>1. Ja jako mieszkaniec i właściciel działek o nr 80, 88/2, 89 obręb Dziećmierowo objętych planem, wnoszę o ujęcie tych działek w MPZP jako działek pod aktywizację gospodarczą (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) tak jak sąsiadujące działki (jest to teren w sąsiedztwie firmy TFP) lub wyłączenie z opracowania planu planistycznego i pozostawienie działek bez żadnego przeznaczenia (biała plama). W związku z planami budowy linii kolejowej przewidywany tor będzie dzielić po skosie działki o nr 88/2 i 89. Będzie to duże utrudnienie w uprawie, a nawet pozostawienie podzielonej części jako nieużytek rolniczy. Podzielona część działki będzie miała kształt nieregularny co bardzo utrudnia uprawę polową. Zabudowany tor kolejowy spowoduje problematyczną</p>	80, 88/2, 89 obręb Dziećmierowo	9R– teren rolniczy 4KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej		1.X	1.X	<p>1. Uwaga nieuwzględniona. Wniosek jest sprzeczny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, w którym przewiduje się jako kierunek zagospodarowania dla dz. 88/2 i 89 grunty rolne.</p> <p>2.Uwaga nieuwzględniona. Na rysunku planu przedstawiono linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej 4KD-L, która ma stanowić istotne docelowe połączenie drogowe pomiędzy ul. Czereśniową i ul. Poznańską. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono informacyjnie oś planowanej drogi publicznej klasy GP, łączącej drogę S11 (na węźle Kórnik Północ) z autostradą A2 i S5 (na węźle Poznań Wschód). Planowana droga GP jest ujęta w Planie</p>

		<p>uprawę, wyższe koszty uprawy, a także niższe plony.</p> <p>Dlatego uważam, że moje działki o nr 88/2 i 89 (w całości lub części do planowanego toru) nadają się pod aktywizację gospodarczą tak jak sąsiadujące działki, które to już w poprzednim MPZP zostały zakreślone pod aktywizację gospodarczą. Kolejnym aspektem przemawiającym za AG dla tych działek jest planowana budowa ujęta, w już istniejącym MPZP drogi KDZ przebiegającą przez działkę nr 89.</p> <p>2. Natomiast na mojej działce nr 80 planowana jest po skosie, przez środek budowa drogi 2KDG oraz 3KDG (widoczne już w poprzednim MPZP), co w efekcie także podzieli działkę na dwie części. Pozostawienie tej działki na cele rolnicze będzie się wiązać z utrudnieniami opisanymi powyżej. Dlatego uważam, że moja działka o nr 80 nadaje się pod aktywizację gospodarczą tak jak sąsiadujące działki, które to już w poprzednim MPZP zostały zakreślone pod aktywizację gospodarczą. (...)</p>				2.X		2.X	<p>Województwa Wielkopolskiego Wielkopolska 2020+ i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Z uwagi na brak informacji szczegółowych na temat lokalizacji przedmiotowej drogi ponadlokalnej w planie miejscowym zachowuje się dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenu. Na przedmiotowej działce nr 80 w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik nie ma możliwości wyznaczenia terenów pod aktywizację gospodarczą.</p>
--	--	--	--	--	--	-----	--	-----	--

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 20 maja 2024 r. do 10 czerwca 2024 r. Uwagi można było składać do 25 czerwca 2024 r.

Brak uwag nieuwzględnionych

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziecmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianej drogi publicznej będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami o odpadach. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Miasta i Gminy Kórnik;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Miasta i Gminy Kórnik – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, lub innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 25 września 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE
do uchwały nr VI/.../2024
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 1

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o powierzchni 407,3 ha. Celem przystąpienia do opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

W uchwale Nr XXXV/487/2021 dopuszczono opracowanie planu w częściach. Z uwagi na dużą powierzchnię planu i różnorodną problematykę, w tym znaczny udział gruntów rolnych klasy III w granicach planu, które wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zdecydował o podziale planu na dwa etapy, z czego w pierwszej kolejności ma zostać opracowany plan dla gruntów rolnych nie wymagających zmiany przeznaczenia. Obszar wyodrębniony jako etap 1 ma powierzchnię 296,4 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsiach Dziećmierowo, Runowo, Pierzchno i Kromolice, w części dotyczącej lokalizacji napowietrznej czterotorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 2 x 400 kV + 2 x 220 kV po trasie istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV Plewiska - Konin, Uchwała Nr L/627/2002 z dnia 10 października 2002r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 174 z 20 grudnia 2002 r., poz. 5347).

W zakresie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in.:

- wprowadzenie nowej zabudowy usługowej na terenach stycznych do zwartej struktury wsi Dziećmierowo w oparciu o istniejący i uzupełniony układ komunikacyjny,

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia – zabudowa do maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych i do 15 m, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,

- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych;

2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in.:

- zachowanie elementów trwałych krajobrazu – terenów rolniczych, lasu, cieków i rowów otwartych,

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,

- określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, ujednoczenie rozwiązań dachu w nowych budynkach,

- wprowadzenie ograniczeń i zasad lokalizacji szyldów i reklam oraz ogrodzeń,

- ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów stromych;

3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:

- nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działek położenia obszaru planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inwrocław - Gniezno” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”,

- zachowanie terenów rolniczych, lasu, cieków i rowów otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy cieków i rowów oraz zapewnienie dostępu do cieków wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód,

- dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy większej niż 500 kW, biogazowni i elektrowni wiatrowych,

- nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,

- wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oraz zasady zagospodarowania odpadów,

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem,

- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- wyznaczenie pasów zieleni izolacyjno-ochronnej wzdłuż cieków i rowów;

4) w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę stanowisk archeologicznych (ujętych w ewidencji zabytków); w zasięgu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej nakazano prowadzenie badań

archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy usługowej w przypadku lokalizacji obiektów oświatowych,

- zapewnienie parametrów układu komunikacyjnego, pozwalających na segregację ruchu kołowego oraz pieszych i rowerów oraz lokalizację bezpiecznych skrzyżowań,

- wskazanie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny zabezpieczający możliwość eksploatacji linii oraz wprowadzający ograniczenia w użytkowaniu terenów,

- dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 200 w planie wyznaczono strefy kontrolowane, w których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów; strefy kontrolowane zostały zmniejszone przez operatora sieci względem szerokości maksymalnych ustalonych w przepisach o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:

- zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych,

- zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zwartej zespołu urbanistycznego z wykorzystaniem położenia obszaru w zasięgu istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz dróg;

7) uwzględniono prawo własności poprzez:

- zachowanie dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych i leśnych, wyznaczenie terenów nowej zabudowy usługowej na terenie dotychczasowych szkółek ogrodniczych,

- racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, infrastrukturę);

8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wprowadzono ograniczenia dla wysokości zabudowy z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska Poznań-Krzesiny;

9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:

- wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej, oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu (z wyłączeniem inwestycji wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych lub rolnych klasy I-III na cele nierolnicze i nieleśne,

- zachowanie, jako rezerwy terenu, dotychczasowego przeznaczenia rolniczego w pasie terenu, na którym docelowo zlokalizowana zostanie droga publiczna klasy GP, łącząca drogę S11 (na węźle Kórnik Północ) z autostradą A2 i S5 (na węźle Poznań Wschód), ujęta

w Planie Województwa Wielkopolskiego Wielkopolska 2020+ i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik,

- zachowanie, jako rezerwy terenu, dotychczasowego przeznaczenia rolniczego i terenów usług nauki (Szkółki Kórnickie PAN) w pasie wzdłuż istniejącej linii kolejowej nr 272 Poznań Główny – Kluczbork pod lokalizację linii kolei dużych prędkości,

- zachowanie lasu i terenów rolniczych, który wpływa korzystnie na produkcję żywności i drewna, a także na walory zdrowotne i estetyczne krajobrazu,

- zachowanie cieków i rowów oraz systemu melioracyjnego dla regulacji wód w obszarze planu,

- wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej w zakresie usług: nauki, oświaty albo kultury dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców gminy;

10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in.:

- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, w tym budowy i rozbudowy istniejącej sieci,

- wyznaczenie terenów pod drogi publiczne, w których będą układane sieci infrastruktury technicznej,

- zachowania istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia DN500 i DN200 ze strefami kontrolowanymi,

- zachowania istniejącej sieci przesyłowej 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, rozbudowa sieci przesyłowej jest możliwa bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w oparciu o przepisy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199);

11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,

- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu,

- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Obszar planu pozostaje w użytkowaniu rolniczym, leśnym lub jest nieużytkowany. Jedynie we wschodniej części obszaru na działce nr 5/3 znajdują się szkółki ogrodnicze – Szkółki

Kórnickie Polskiej Akademii Nauk Zakład Doświadczalny w Kórniku. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik wskazują jako kierunek rozwoju dla obszaru szkółek usługi nauki, a dla pozostałego obszaru grunty rolne, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe. Ponadto na rysunku studium oznaczono zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, GZWP, obszar wysokiej ochrony OWO, przebieg drogi głównej (droga wojewódzka nr 434) i dróg lokalnych, gazociągów wysokiego ciśnienia z pasem technologicznym, linii elektroenergetycznej NN 2x400kV + 2x220kV oraz przebieg planowanej drogi GP.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu zabezpieczają dalsze funkcjonowanie istniejących gruntów rolnych i leśnych oraz określają możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na terenach U. Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic (zapewniając dla nich właściwe parametry dla lokalizacji urządzeń drogowych i infrastruktury technicznej) oraz uzupełnia go o nową drogę lokalną dla obsługi terenu zabudowy usługowej. W planie utrzymuje się użytkowanie rolnicze na terenach lokalizacji magistralnej infrastruktury (gazociągi wysokiego ciśnienia i linie przesyłowe elektroenergetyczne NN) oraz jako rezerwę terenu pod lokalizację drogi publiczna klasy GP, łączącej drogę S11 (na węźle Kórnik Północ) z autostradą A2 i S5 (na węźle Poznań Wschód) oraz lokalizację linii kolei dużych prędkości.

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 501, 502, 560, 561, 590, 591, 592, 593, przebiegające w drodze ekspresowej S11 i ul. Dworcowej (dw nr 434) oraz linię kolejową nr 272 Poznań – Kluczbork z przystankiem Kórnik, zlokalizowanym stycznie do opracowanego planu. W drodze lokalnej oznaczonej symbolami 1KDL i 2KDL zlokalizowano ścieżkę rowerową. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące drogi stanowią również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Rada Miasta i Gminy Kórnik w dniu 27 marca 2024 r. uchwaliła „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych”, opracowaną zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała nr LXVI/983/2024). W analizie wskazano potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy

Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziecmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 poz. 1112):

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz ogłosił w prasie „Kórnicanin” w dniu 17 września 2021 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 8 listopada 2021 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 9 listopada 2018 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) dnia 09.09.2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 08.02.2023 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) w dniu 30.01.2023 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu 09.02.2023 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

9) pismem z dnia 29.12.2022 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

10) w dniach od 22 stycznia 2024 r. do 13 lutego 2024 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Kórnicanin” w dniu 12 stycznia 2024 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

11) w dniu 29 stycznia 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) zbierał uwagi do projektu do dnia 28 lutego 2024 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło 66 uwag; uwagi dotyczyły głównie braku zgody na przebieg planowanej linii kolejowej do Kórnika oraz dopuszczenia na terenach usługowych lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego; większość zgłoszonych uwag uwzględniono, 6 uwag uwzględniono częściowo, a 2 uwag nie uwzględniono;

13) na skutek rozstrzygnięcia w sprawie uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu i prognozie i ponowiono procedurę planistyczną;

14) do PKP PLK S.A. przesłał pismo z informacją o braku zgody na planowaną linię kolejową do m. Kórnik;

15) w dniach od 20 maja 2024 r. do 10 czerwca 2024 r. ponownie wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Kórnicanin” w dniu 10 maja 2024 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

16) w dniu 5 czerwca 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

17) zbierał uwagi do projektu do dnia 25 czerwca 2024 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga (pismo zbiorowe); w uwadze zawnioskowano o zmianę zapisów planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów usługowych oraz zmiany uzasadnienia, w związku ze zmianami wprowadzonymi po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu; uwagę uwzględniono, a wprowadzone zmiany nie miały charakteru zmian istotnych, zmieniających istotne założenia planu, zatem nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski