

z dnia 14 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVII/.../2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz 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, 1907 i 1940), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r. ze zmianami.

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.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat;
- 4) tablicy informacyjnej – 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.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **P/U**;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren rolniczy użytków zielonych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie na odległość nie większą niż:
 - a) 3,0 m – pochylni i spoczników,
 - b) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, stanowisk ładowania pojazdów elektrycznych, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) kolor elewacji: biały, odcienie szarości lub niebieskiego i granatu;
- 4) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 3 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 5) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15°: grafitowy, odcienie szarości;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

7) zakaz lokalizacji wolnostojących oraz umieszczonych na dachach i elewacjach budynków tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, skierowanych do użytkowników autostrady A2, rozpraszających uwagę użytkowników wyżej wymienionych dróg, w tym tablic i urządzeń reklamowych typu LED;

8) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia terenów położonych w sąsiedztwie autostrady A2, w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników wyżej wymienionej drogi;

9) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów w następujący sposób:

a) dopuszczenie lokalizacji szyldów,

b) maksymalna powierzchnia szyldów na ogrodzeniach 5 m²,

c) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednej tablicy albo jednego urządzenia reklamowego, innych niż szyldy, o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż 36 m² i wysokości nie większej niż 20 m;

10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:

a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 11,

b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;

11) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki;

12) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości związane z ruchem drogowym wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie autostrady A2, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji:

a) biogazowni,

b) budynków służących do obsługi produkcji rolnej,

c) zakładów spopielania zwłok,

d) elektrowni wiatrowych,

e) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,

f) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie 1P/U;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenach 2P/U, 3P/U;

4) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

5) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;

6) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 3,0 m powyżej poziomu terenu, z wyjątkiem sytuowania wałów ziemnych pełniących funkcje ochrony akustycznej;

8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na pas drogowy autostrady A2;

9) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej na rysunku planu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) nakaz zachowania co najmniej 90% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy;

10) nakaz ochrony korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – stanowiska archeologiczne nr AZP 54-29/4, AZP 54-29/5, AZP 54-29/9, ujęte w ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach których określa się 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.

§ 8. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację, wraz z infrastrukturą towarzyszącą:

- a) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej,
- b) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności składowej i magazynowej, w tym wysokiego składowania,
- c) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, z zastrzeżeniem pkt 2, z wyjątkiem lokalizacji obiektów kultu religijnego, domów opieki społecznej i szpitali,
- d) obiektów budowlanych handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wyłącznie w formie placówek przyzakładowych;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
- b) budynków gospodarczo-garażowych,
- c) portierni,
- d) urzędzeń budowlanych;

4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 2,75;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 55%;

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zapisów §11 ust. 1 pkt 1 lit. a, b:

- a) budynków: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) magazynów wysokiego składowania: 25,0 m,
- c) budowli: 20,0 m;

8) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;

11) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1P/U z drogi KDZ poprzez teren 2P/U,

b) terenu 2P/U z drogi KDZ,

c) terenu 3P/U z drogi KDZ.

§ 9. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: lasy;

2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenu rolniczego użytków zielonych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZ**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: teren rolniczy użytków zielonych;

2) dopuszczenie zachowania istniejących zadrzewień;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

4) dopuszczenie zalesień;

5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 11.1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

1) w granicach stref powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Żerniki (EPZE), zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska:

a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,

b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,

c) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody,

d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, na obszarze objętym planem;

2) nakaz uwzględnienia:

a) lokalizacji obszaru planu w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, o średniej głębokości ujęć – 120 m p.p.t.,

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,

b) zapisów koncesji nr 32/96 /p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważnej do dnia 19.07.2028 r.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U: 5000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U: 30,0 m;

3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U: 70°–110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ;

2) lokalizację terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:

a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych,

- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
- a) 4 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - b) 3 stanowisk postojowych na każde 10 osób zatrudnionych w budynkach produkcyjnych oraz magazynowych, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe;
- 5) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontu, montażu, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz podczyszczenia ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) z terenów komunikacji drogowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zagospodarowaniem na terenie własnej działki,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie stosowania innych paliw i źródeł ciepła niż wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

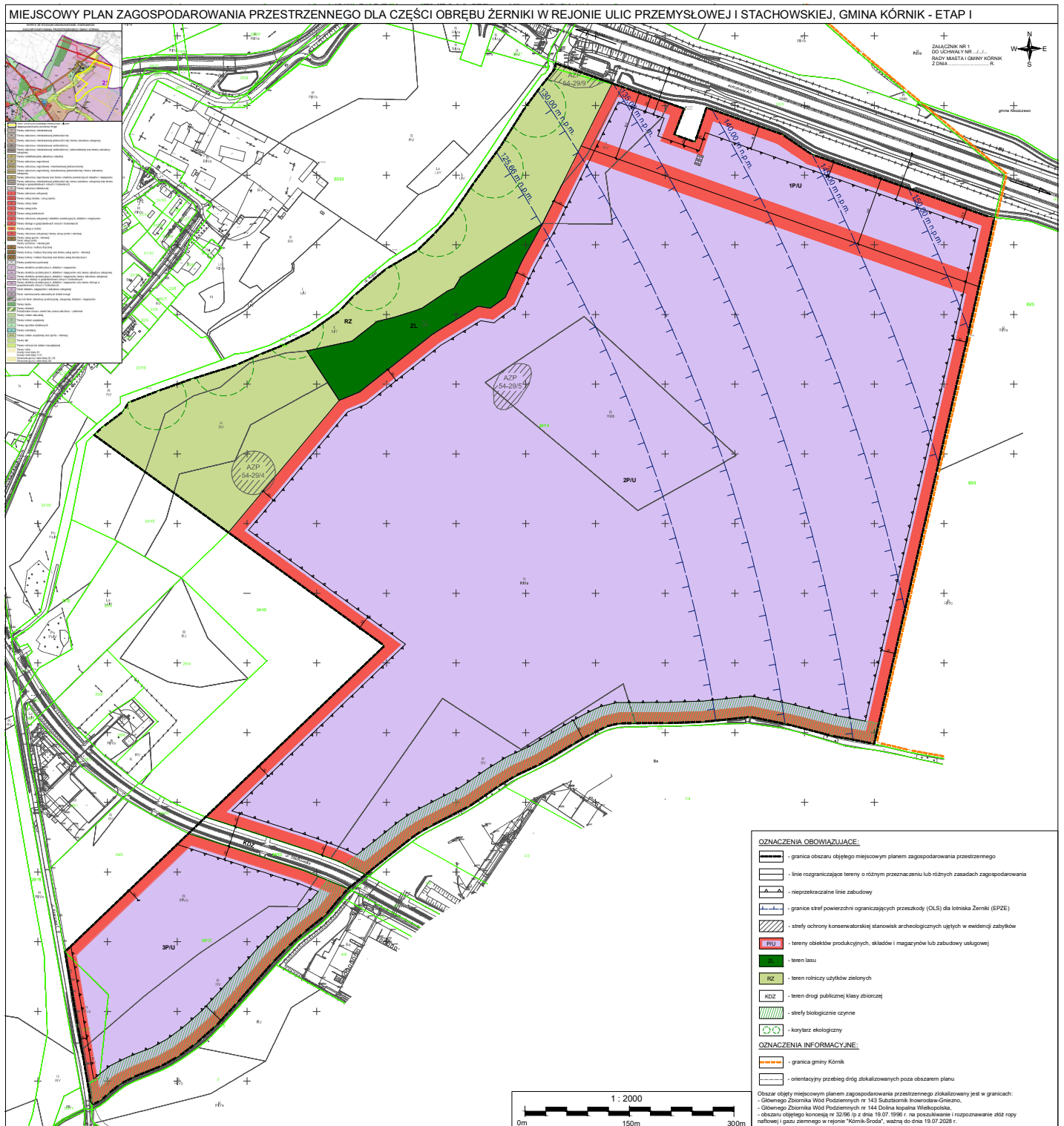
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.



Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap I.

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 ze zm.) 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 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

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 części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kórnik oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/.../2025

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 27 sierpnia 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE
do uchwały nr XVII.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap I, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XXXVI/505/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik. Ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 350,9 ha.

Na obszarze projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru usług komercyjnych w Żernikach, gmina Kórnik, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXIX/361/2001 z dnia 7 lutego 2001 r.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, który dotychczas nie został zainwestowany, a który w obowiązującym akcie planistycznym przeznaczony jest głównie pod działalność targowo - wystawienniczą i usługi

komercyjne. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Ze względu na ustalenia planu obowiązującego i uzyskaną na obszarze planu Decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602-114/00 z dnia 4 sierpnia 2000 r., w trakcie sporządzania projektu planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień podjęta została decyzja o podziale obszaru opracowania na dwa etapy. W etapie I ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 92,9 ha.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2025 r. do 7 lipca 2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 23 lipca 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §8-10 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz

kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Kórnik.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach gminy Kórnik i posiadać będzie bardzo dobry dostęp do drogi ekspresowej poprzez sieć dróg gminnych oraz powiatowych i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej Uchwałą nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski