

Projekt

z dnia 15 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia 27 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) 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 w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik, 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) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny, stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;

2) „budyńku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budyńku”;

3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia nie większym niż 12°;

4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budyńku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

6) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budyńkach zlokalizowanych na działce oraz sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce wyznaczonych przez powierzchnie rzutów ich zadaszeń;

8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budyńków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych nadziemnych krawędzi ścian budyńków na powierzchnię terenu oraz sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce wyznaczonych przez powierzchnie rzutów ich zadaszeń;

9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

10) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo – literowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U – 3MN-U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;

3) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P – 4U-P**;

4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;

5) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE – 3IE**;

6) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **IK**;

7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN – 4ZN**;

9) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;

10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

- 11) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 12) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL – 3KDL**;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD – 2KDD**;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 3KR**.

#### § 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,
- b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

##### 2) dopuszcza się:

###### a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:

- na terenach **MN-U**, **MW** i **RZM** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),
- na terenach **U-P** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 2 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,0 m lub jednego szyldu na działce wykonanego w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 1,0 m, montowanego powyżej ścian budynku, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),

b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m do najwyższego punktu tego obiektu,

c) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;

##### 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
- b) szyldów na terenach innych niż wymienione w pkt 2 lit. a),
- c) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- d) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- e) na terenach **MN-U** i **MW** lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej oraz ogrodzeń obiektów infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacji ogrodzeń na terenach **ZP**, **ZN**, **L**, **WS**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KR**, z wyłączeniem ogrodzeń służących gospodarce leśnej,
- g) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- h) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wymiany na nowe napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- i) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

## § 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) lokalizację stref zieleni izolacyjnej, złożonych z drzew lub krzewów o docelowej wysokości min. 5,0 m i o szerokościach określonych rysunku planu,
- b) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN-U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, dla terenu **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz dla terenu **RZM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji szczegółowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) na terenach **U-P** lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

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

1) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 54-29/107, 54-29/106, 54-29/176, 54-29/103, 54-29/155, oznaczone na rysunku planu, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

2) dla obiektu dworu i ogrodu przydworskiego, wpisanych do rejestru zabytków pod nr 2181/A z dnia 07.02.1990 r., wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

3) dla obiektów lodowni, kapliczki przydrożnej i budynku gospodarczego, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

4) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 i pkt 3 nakazuje się zachowanie historycznej bryły, kąta nachylenia dachów, wystroju elewacji, zastosowanie historycznych materiałów budowlanych jako pokryć dachowych, takich jak dachówka ceramiczna, papa, blacha;

5) na obiektach, o których mowa w pkt 2 i pkt 3 oraz na obszarze ogrodu przydworskiego zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;

6) zakazuje się termoizolacji zewnętrznej na obiektach, o których mowa w pkt 2 i pkt 3, posiadających elewacje z detalem architektonicznym;

7) dla obiektu stacji transformatorowej o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych, chronionego planem, zlokalizowanego na terenie **2IE** zakazuje się: rozbudowy, nadbudowy, pokrywania tynkiem lub innymi materiałami przekrywającymi elewację z cegły oraz stosowania do pokrycia dachu materiałów innych niż dachówka ceramiczna.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U – 3MN-U**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,

b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,

d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,

e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,

g) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,

h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°, z wyjątkiem przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu,

k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,

- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
- 1500 m<sup>2</sup> na terenach **1MN-U, 2MN-U**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - 500 m<sup>2</sup> na terenie **3MN-U**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- ustalenia zawarte w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,

c) przebudowę istniejących budynków,

d) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

f) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego 1 kondygnacji podziemnej,

g) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego,

b) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych – wyłącznie jako przybudowanych do budynków już istniejących,

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,45,

d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 15%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,

f) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynku mieszkalnego: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczo – garażowych: 5,50 m,

g) geometrię dachów: płaskie,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

i) obsługę komunikacyjną: istniejącym zjazdem z drogi **KDZ**,

j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację altan ogrodowych nie będących budynkami ani wiatami, o wysokości altany nie większej niż 3,50 m i dowolnej geometrii dachu,

b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,

c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

e) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P – 4U-P**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, składów lub magazynów,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,65,

c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 55%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość budynków nie większą niż 20,0 m,

f) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połąci do 30°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c),

g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

h) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy,

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, w tym biurowych, oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w budynkach o funkcjach produkcyjnych lub magazynowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

j) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie na terenie **2U-P** lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

- b) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
- c) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,
- d) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. j), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- g) lokalizację w ramach budynku 1 kondygnacji podziemnej.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- b) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 10%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat oraz dla pozostałych budynków niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich: 9,0 m przy dachu stromym o kącie nachylenia równym lub większym niż 25° albo 7,0 m przy dachu płaskim lub stromym o kącie nachylenia mniejszym niż 25°,
  - dla budowli rolniczych: 12,0 m,
- h) geometrię dachów:
  - dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°, z wyjątkiem przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,
  - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat oraz dla pozostałych budynków niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich: płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 45°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną: istniejącym zjazdem z drogi **3KDL**, poprzez teren **1U-P**,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych i wiat,



b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

d) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej,

e) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE - 3IE**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, przy uwzględnieniu § 6 pkt 7,

b) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wyznaczonych w planie.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IK**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji,

b) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni urządzonej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki,

c) dostęp do terenu z drogi **1KDL**;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN – 4ZN**:

1) ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów,

b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu, w tym poprzez sąsiednie tereny;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L**:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu, w tym poprzez teren **4U-P**,
- c) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z odpowiednimi decyzjami administracyjnymi określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną i wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) zachowanie rowu jako otwartego,
- c) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu, w tym poprzez sąsiednie tereny oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) umacnianie brzegów,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
- c) lokalizację kładek i przepustów.

**§ 18.** 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 ustala się:

1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Kórnik - Środa”, ważnej do dnia 19.07.2028 r.

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

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18,0 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **ZP, ZN, L, WS, KDZ, KDL, KDD, KR**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny, utworzonego na podstawie przepisów odrębnych;

5) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz lotniska Żerniki;

6) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji powierzchni ograniczających zabudowę na obszarze objętym planem od lotniczego urządzenia naziemnego.

**§ 21.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

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

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

c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b),

g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i pkt 3 lit. c),

i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,

b) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

d) lokalizację urządzeń wodnych na wszystkich terenach;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi **KDZ**,

b) lokalizacji elektrowni wiatrowych,

c) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 22.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia § 4 pkt 2 lit. a) i lit. b), § 4 pkt 3 lit. a) - lit. f), 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.

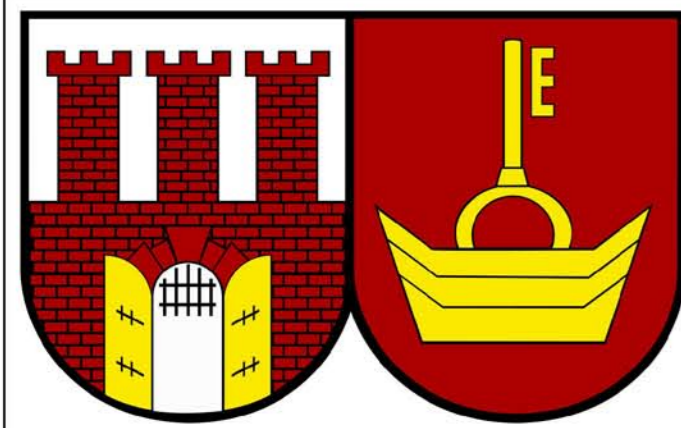
**§ 23.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia .....

Wyrys ze Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Kórnik  
Skala 1:20 000

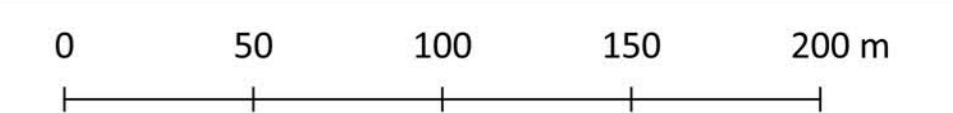


- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- PRU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ TERENY OBSŁUGI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ŁĄCZNIK EKOLOGICZNY BEZ PRAWA ZABUDOWY



- Legenda:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
  - MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
  - RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - IE TERENY ELEKTROENERGETYKI
  - IK TEREN KANALIZACJI
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - L TEREN LASU
  - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
  - KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
  - KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
  - KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH, UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - OBIEKTY O SZCZEGÓLNYCH WALORACH HISTORYCZNYCH LUB ARCHITEKTONICZNYCH, CHRONIONE PLANEM
  - STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GZWP NR 143 I NR 144

skala 1:2000



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6  
Użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Poznańskiego

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), 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	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<p><b>I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od dnia 20 listopada 2023 r. do dnia 11 grudnia 2023 r., a uwagi można było składać do dnia 27 grudnia 2023 r.</b></p>										
1.	22.12.23	Poznańskie Centrum Logistyczne Sp. z o.o. ul. Firmowa 12 62-023 Robakowo	1) Zmiana układu komunikacyjnego w obrębie działek nr ewid. 94, 95, 96, 97 oraz 105/1, obręb Robakowo poprzez: - likwidację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR w zakresie wskazanym na załączniku (wzdłuż działek nr ewid. 96, 97, 95 i 94), - zaprojektowanie zawrotki na zakończeniu drogi 1KDW, wyznaczonej w mpzp w rejonie ulicy Poznańskiej dla działek nr ewid.: 98/1, 98/2, 107/1, 107/2, 118/23, 118/24, 118/26, 118/27 i 119/3 oraz części działki 105/2, obręb Robakowo, gmina Kórnik, - zaprojektowanie odcinka	dz. 94-97, 105/1, obr. Robakowo	2U-P – teren usług lub produkcji;  2ZN – teren zieleni naturalnej  2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej		X			Działka nr geod. 105/1 jest własnością Gminy Kórnik a zgodnie z ewidencją gruntów stanowi jednocześnie drogę (symbol „dr”). Planowany przebieg drogi wewnętrznej, oznaczonej w projekcie planu symbolem „2KR” stanowi naturalną kontynuację drogi wyznaczonej geodezyjnie oraz usankcjonowanej w sąsiednich obowiązujących planach miejscowych. Dodatkowo, wskazane w uwadze działki, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zlokalizowane są w pasie „łącznika ekologicznego bez prawa zabudowy”. Inne niż

		<p>terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, łączącego ulicę Firmową z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR.</p> <p>Zmianę układu komunikacyjnego przedstawiono w Załączniku nr 1 (Koncepcja zagospodarowania terenu Wersja 1) – <i>zał. graficzny do uwagi</i></p> <p>albo</p> <p>2) Zmiana układu komunikacyjnego w obrębie działek nr ewid. 94, 95, 96, 97 oraz 105/1, obręb Robakowo poprzez zmianę przebiegu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR. Zmianę układu komunikacyjnego przedstawiono w Załączniku nr 2 (Koncepcja zagospodarowania terenu Wersja 2) – <i>zał. graficzny do uwagi</i></p> <p>3) Zmiana przeznaczenia terenu ZN na teren ZP</p> <p>4) Dopuszczenie realizacji paneli fotowoltaicznych na terenie ZP</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Wprowadzone zmiany wpłyną na zwiększenie powierzchni terenu oznaczonego symbolem 3U-P, co umożliwi bardziej racjonalne wykorzystanie tej powierzchni. Zamierzenie inwestycyjne inwestora to</p>							<p>wskazane w Studium przeznaczenie działek nr geod. 95 i 96 (t.j. pod tereny usług lub produkcji) możliwe było wyłącznie ze względu na uzyskane pozwolenie na budowę.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>budowa hali magazynowej o powierzchni około. 1000 m<sup>2</sup>. Z uwagi na przepisy odrębne, w tym przepisy przeciwpożarowe, konieczne będzie prawdopodobnie odsunięcie budynku od granicy działki nr ewid. 108/9 na odległość większą niż 4 m. Przy obecnym projekcie planu, wąski kształt terenu 3U-P ogranicza znacznie możliwości inwestycyjne w tym obszarze.</p> <p>Po pozytywnym rozstrzygnięciu uwag, Inwestor zamierza wystąpić o zmianę decyzji nr 3094/22 o pozwoleniu na budowę budynku magazynowego, w celu budowy hali magazynowej o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> - na potrzeby działalności Centrum Logistycznego zlokalizowanego w Robakowie przy ul. Firmowej 12 (wyłącznie transport wewnętrzny własnymi samochodami dostawczymi).</p> <p>Pozytywne rozstrzygnięcie uwag pozwoli również Inwestorowi na odstąpieniu od kontynuacji sprawy o sygnaturze WB1-PP.6730.257.2021.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.	27.12.23	osoba fizyczna	Zmniejszenie powierzchni terenu zielonego lub całkowite zagospodarowanie pod teren przemysłowy.	dz. 83, 84 obr. Robakowo	3ZN – teren zieleni naturalnej					Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) - plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – część działek nr geod. 83 i 84 oznaczone w projekcie planu symbolem „3ZN” zlokalizowana jest w pasie „łącznika ekologicznego bez prawa zabudowy”. Zatem zmniejszenie powierzchni terenu „3ZN”, bądź całkowita zmiana jego przeznaczenia pod teren przemysłowy, naruszałaby ww. ustalenia Studium i powodowały naruszenie zasad sporządzania planu, a co za tym idzie - stwierdzenie nieważności planu miejscowego przez organy nadzoru i kontroli.
----	----------	----------------	---	--------------------------	--------------------------------	--	--	--	--	---

**II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od dnia 22 stycznia 2024 r. do dnia 13 lutego 2024 r., a uwagi można było składać do dnia 28 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik, 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 Wieloletniego Planu Finansowego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu WPF.

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.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 27 marca 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikon

Uzasadnienie do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 27 marca 2024 r.

**do uchwały nr .....**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
z dnia 27 marca 2024

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik**

Uchwałą Nr XLII/611/2022 z dnia 30 marca 2022 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo w rejonie ronda u zbiegu ulicy Szkolnej i Poznańskiej oraz w rejonie ulicy Żernickiej, gmina Kórnik.

Na przeważającej części obszaru objętego ww. uchwałą nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowi teren działki nr geod. 85/1, obręb Robakowo, objęty dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, składów i magazynów w miejscowości Robakowo, działka nr ewid. 85/1, przyjętym Uchwałą nr XLV/487/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 września 2005 r. oraz teren działek nr geod. 92, 93 i części działki nr 105 objęty dotychczas zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Robakowo (działka nr ewid.: 92, 93, 108, 112, 114, 115, 116, 117/2), przyjętą Uchwałą nr XXXII/417/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 czerwca 2001 r.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. Obszar objęty uchwałą obejmuje ok. 37 ha.

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. uchwały z dnia 30 marca 2022 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

-ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

-zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

-sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;

-sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

-wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

-wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły trzy uwagi, z których jedna została przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik uwzględniona w całości, a dwie nieuwzględnione w całości);

-ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 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).

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik obszar planu wchodzi w skład: terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zieleni urządzonej oraz łączników ekologicznych bez prawa zabudowy. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Wyjątek stanowi część terenu 1U-P oraz teren 2U-P, gdzie wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę obiektów produkcyjnych, magazynowych, bądź usługowych, stąd tereny te zostały przeznaczone pod usługi lub produkcję. Natomiast na terenie RZM funkcjonują istniejące obiekty związane z gospodarstwem rolnym, stąd jego przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy oraz wyznaczenie terenów wolnych od zabudowy wzdłuż istniejącego cieku wodnego pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W zakresie ochrony środowiska, w odniesieniu do wód gruntowych, zakazano realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, m. in. ze względu na fakt, że obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 143 i 144. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stref stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, jak też poprzez ustalenia dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych, chronionych planem.

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

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych

warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Istniejące w obszarze planu drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Analizie dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XVII/190/2015 z dnia 29.12.2015 r.)

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta  
i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski