

- projekt-

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej w obrębie geodezyjnym Kromolice,  
gmina Kórnik**

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

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej w obrębie geodezyjnym Kromolice, gmina Kórnik po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr XXIX/334/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 grudnia 2012 r. ze zmianami, przy czym zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw odstępuje się od stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek miejscowego planu oraz Załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budowli rolniczej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z obiektami kubaturowymi towarzyszącymi, związanymi z ich funkcjonowaniem, od linii rozgraniczającej tereny.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **1PEF**;

2) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami od **1RNR** do **4RNR**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budowli rolniczych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z obiektami kubaturowymi towarzyszącymi, związanymi z ich funkcjonowaniem, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami od **1RNR** do **4RNR** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli rolniczych,
  - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem że ich realizacja nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektrowni słonecznej, oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
  - b) obiektów budowlanych towarzyszących związanych z funkcjonowaniem instalacji odnawialnych źródeł energii, takich jak: obiekty odbierające energię elektryczną z jednostek wytwórczych, transformujące do napięcia sieci dystrybucyjnej lub przesyłowej – główne punkty odbioru, magazyny energii, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,02;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 2%;

- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 6) geometrię dachów: dowolną;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż 2 i nie większą niż 5.

§8. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrzną linią elektroenergetyczną SN-15 kV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu jej likwidacji lub przebudowy na linię kablową;
- 3) nakaz pokrycia paneli fotowoltaicznych materiałem antyrefleksyjnym z uwagi na położenie terenu objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

§10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji 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.

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

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

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

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
**z dnia .....**

**sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej w obrębie geodezyjnym Kromolice,**  
**gmina Kórnik**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXVI/982/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej w obrębie geodezyjnym Kromolice, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu zmiany dotychczas obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dziećmierowo – etap II – zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XL/577/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 04.03.2022 r. poz. 1751), który ustalił dla przedmiotowego obszaru przeznaczenie wyłącznie rolnicze. Uchwalenie planu miejscowego dopuszczającego lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jest możliwe niezależnie od treści obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w procedurze uchwalania planu wyłączony został obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że plan nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), od dnia wejścia w życie nowelizacji, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, z wyłączeniem obowiązków sporządzenia przez burmistrza projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium gminy oraz stwierdzenia przez radę gminy, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium – w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych.

Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 25 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach chronione grunty rolne klasy III oraz grunty rolne klasy IV oraz klas V-VI.

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do 19.07.2028 r.

Tereny objęte planem nie znajdują się w sąsiedztwie zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy,
  - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie funkcji inwestycyjnej, która będzie współuczestniczyć w zaspokojeniu potrzeb energetycznych, bez naruszenia równowagi przyrodniczej z uwagi na brak występowania obszarów chronionych przyrodniczo,
  - c) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji,
  - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; użytki klasy III objęto przeznaczeniem rolniczym z zakazem zabudowy; w granicach opracowania nie występują złoża kopalin,
  - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, gdyż zgodnie ze wskazaniem Powiatowego Konserwatora Zabytków na terenie objętym planem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych,
  - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ nie zachodziła taka potrzeba,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejących funkcji rolniczych oraz dopuszczenie lokalizacji farmy fotowoltaicznej na terenie dostępnym z dróg publicznych i jednocześnie nie kolidującym z jednostkami osadniczymi,
  - h) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
  - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez dopuszczenie funkcji produkcyjnej, polegającej na produkcji energii, której odbiorcą są m.in. osoby fizyczne;
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez

- zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
- l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez zapewnienie partycypacji społecznej,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
  - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w granicach planu miejscowego oraz w sąsiedztwie nie zlokalizowano zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie rolnicze, w tym z zakazem zabudowy na obszarach występowania użytków rolnych klasy III;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): w projekcie planu miejscowego uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;
  - 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: lokalizację farmy fotowoltaicznej wskazano na terenie dostępnym z dróg publicznych i jednocześnie nie kolidującym z jednostkami osadniczymi;
  - 4) zgodność z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
  - 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami

techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem Powiatowego Konserwatora Zabytków na terenie objętym planem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej;

2) zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.