

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **MTS ZALASEWO Sp. z o.o.**

Kraj: Polska

Województwo: Wielkopolskie

Powiat: Poznański

Gmina: Kórnik

Ulica: Poznańska

Nr domu: 81A

Nr lokalu: ----

Miejscowość: Kórnik

Kod pocztowy: 62-035

E-mail (w przypadku, gdy składający pismo posiada adres e-mail): anna.sumelka-nowak@mts-invest.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo): 660 663 429

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-63006-96432-RTJTI-20

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska

Województwo: wielkopolskie

Powiat: poznański

Gmina: Kórnik

Ulica: Poznańska

Nr domu: 81A

Nr lokalu: ---

Miejscowość: Kórnik

Kod pocztowy: 62-035

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu: 81A

Nr lokalu: ----

Miejscowość:

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku, gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....
Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), niniejszym wnoszę o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, dla działek 288/12, 288/11, 288/10 obręb Dziećmierowo, 933, 934, 935, obręb Kórnik, w Kórniku, obejmujący obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, zgodnie z załącznikami do niniejszego pisma.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika x 2
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

1. Projekt uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, dla działek 288/12, 288/11, 288/10, 933, 934,
2. Projekt załącznika nr 1 do uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, dla działek 288/12, 288/11, 288/10, 933, 934, tj. załącznik graficzny do ZPI;
3. Projekt załącznika nr 2 do uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, dla działek 288/12, 288/11, 288/10, 933, 934, tj. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania;
4. Projekt załącznika nr 3 do uchwały ws. ZPI, tj. dane przestrzenne (plik gml);
5. Projekt uzasadnienia do uchwały w sprawie ZPI;
6. Oświadczenie dotyczące autora Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego;

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



PODPIS ZAUFANY

TOMASZ
SPYCHALSKI
25.08.2026 23:10:12 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

..... Data: zgodnie z podpisem elektronicznym

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia 2026 r.

**w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie
ul. Wiatracznej, gmina Kórnik.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w związku z uchwałą nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, Miasto i Gmina Kórnik oraz po stwierdzeniu, że Zintegrowany Plan Inwestycyjny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, przyjętego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11 z dnia 17 kwietnia 2015 r.” uchwala się, co następuje.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej jako załącznik nr 2;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje:

- 1) obszar inwestycji głównej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U;

2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. W planie nie ustala się, z racji braku występowania przesłanek:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) zwymiarowane odległości podane w metrach,

5) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Ustalenia symboli cyfrowo-literowych należy rozumieć jako symbole określające przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2 i ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 4. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowione przez organy samorządu województwa i wojewodę;

3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem cyfrowo-literowym terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;

4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu, przy czym w ramach podstawowego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe;

5) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu; umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych, infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;

7) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, w szczególności: biura, handel, usługi drobnego rzemiosła, usługi gastronomiczne, pralnie, salony kosmetyczne lub fryzjerskie, salony fotograficzne, gabinety lekarskie, szkoły dla dorosłych lub szkoły prowadzące zajęcia pozalekcyjne, a także inne usługi, przy czym usługi te nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

8) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem;

9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

10) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1U – teren zabudowy usługowej;
- 2) 1KDD – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się stosowanie spójnej kompozycji wizualnej i kolorystycznej elewacji w ramach działki budowlanej.

3. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.

§ 7. Zgodnie z przepisami prawa, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- 1) gruntów rolnych, kl. IIIa, o pow. 0,0446 ha;
- 2) gruntów rolnych, kl. IVa, o pow. 0,2248 ha;
- 3) gruntów rolnych, kl. Va, o pow. 0,0307 ha;
- 4) gruntów rolnych, kl. IVa, o pow. 0,3001 ha;
- 5) gruntów rolnych, kl. IIIa, o pow. 0,5202 ha;
- 6) gruntów rolnych, kl. IVa, o pow. 0,3960 ha;

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik (Tr) Inowrocław-Gniezno”.

2. Wskazuje się, że w granicach planu występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody - cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ustanowionego uchwałą Nr I(1)93 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 stycznia 1993 r. w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Z wyjątkiem prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji zapisanych w planie, na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu.
5. Zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających stosunki gruntowo-wodne, panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie, z wyjątkiem przedsięwzięć określonych w niniejszym planie.
6. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną na obszarze objętym planem działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami prawa poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację ekranów akustycznych lub innych rozwiązań technicznych, mających na celu eliminację uciążliwości akustycznych.
8. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
9. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu.
10. Ustala się zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

- § 9.** 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

- § 10.** 1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta Kórnik i powiązane są z miejskim systemem uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się korzystanie z alternatywnych możliwości zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej o średnicy od 200 mm lub kanalizacji tłocznej o średnicy od 50 mm z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 100 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych, a także do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób niezagrożący środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 25 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych linii niskiego i średniego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej;
 - 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
 - 4) dopuszcza się zasilanie ze źródeł energii odnawialnej z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło - ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, a także z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 12.** 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenu drogi dojazdowej 1KDD zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni, ścieżek rowerowych i chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
 3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie granicy opracowania oraz drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD – zlokalizowaną w granicach planu, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem 1U - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej realizowane jako stanowiska terenowe (naziemne).
 5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 9.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 13. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu na poziomie 1%.

Rozdział 10.

Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem 1U: teren usług.

Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:

1) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

b) nakaz kształtowania zabudowy o spójnej formie architektonicznej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;

e) maksymalna wysokość zabudowy – budynki usługowe do 12,0 m, pozostałe zabudowania do 15,0 m;

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;

g) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki – 55 m.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:

1) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z ruchem drogowym;

3) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kórnik.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

**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 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR
RADE MIASTA I GMINY KÓRNIK Z DNIA

**w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie
ul. Wiatracznej, gmina Kórnik.**

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, zwanego dalej „ZPI”, stanowi art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z tym przepisem rada gminy może uchwalić Zintegrowany Plan Inwestycyjny na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. ZPI jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje teren inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI skutkuje utratą mocy obowiązującej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do obszaru objętego tym planem.

Stosownie do art. 37eb ust. 2 ustawy projekt ZPI spełnia wymagania określone w art. 15 ust. 1 pkt 1–3 ustawy. Obejmuje on część tekstową, część graficzną, dane przestrzenne oraz uzasadnienie. Projekt został również opracowany zgodnie z wytycznymi określonymi w Rozporządzeniu 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), zwanym dalej „rozporządzeniem”. Uzasadnienie projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla obszaru „w rejonie ul. Wiatracznej” zawiera wszystkie elementy wymagane przez obowiązujące przepisy prawa.

Ustalenia planu pozostają zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętym Uchwałą nr VIII/132/2024 rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11 z dnia 17 kwietnia 2015 r., i nie naruszają jego postanowień.

/Treść niniejszego uzasadnienia będzie aktualizowana i uzupełniana na kolejnych etapach procedury planistycznej/

2. Wstęp

Granice Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) wyznaczono poprzez określenie obszarów przeznaczonych pod realizację inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Obszar objęty ZPI zajmuje powierzchnię 1,72 ha, w tym 1,52 ha stanowi teren przeznaczony pod realizację inwestycji głównej, a 0,2 ha – pod realizację inwestycji uzupełniającej. Teren objęty planem położony jest we wschodniej części Kórnika, w rejonie ul. Wiatracznej. Granice ZPI przedstawiono na załączniku

nr 1 do uchwały. Obszar obejmuje działki ewidencyjne nr 288/10, 288/11, 288/12, obręb Dziećmierowo część działek 933, 934, 935, obręb Kórnik.

W projekcie ZPI dla obszaru „w rejonie ul. Wiatracznej”:

- inwestycję główną stanowi realizacja zabudowy usługowej, zgodnej z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, na terenie oznaczonym symbolem 1U;
- inwestycję uzupełniającą stanowi przebudowa ul. Wiatracznej, na odcinku od ul. Średzkiej do działki 288/10, w zakresie określonym w umowie urbanistycznej. Teren przewidziany pod przebudowę układu drogowego oznaczono symbolem 1KDD.

Rodzaj, zakres rzeczowy oraz program funkcjonalny inwestycji uzupełniającej mogą podlegać dalszym modyfikacjom w toku procedury planistycznej, w szczególności w wyniku konsultacji, uzgodnień, opiniowania oraz negocjacji prowadzonych pomiędzy stronami. Dopuszcza się również realizację innych rozwiązań odpowiadających aktualnym potrzebom gminy Kórnik, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie ustalenia planu pozostają zgodne z polityką przestrzenną Miasta i Gminy Kórnik, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętym Uchwałą nr VIII/132/2024 rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11 z dnia 17 kwietnia 2015 r., i nie naruszają jego postanowień.

Ponieważ na obszarze Gminy Kórnik nie obowiązuje jeszcze plan ogólny, do sporządzenia niniejszego Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zastosowanie znajduje art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z tym przepisem, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, przepisy art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. Oznacza to, że ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego podlegają ocenie pod kątem zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik i nie mogą naruszać jego ustaleń.

W związku z powyższym projekt planu sporządzono z zachowaniem wymogu zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik.

Wyjątki od zasady zgodności planu ze studium, przewidziane w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy nowelizującej, nie znajdują zastosowania w odniesieniu do niniejszego Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. W szczególności projekt planu nie obejmuje rozwiązań związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla których ustawodawca dopuścił możliwość odstąpienia od wymogu zgodności ze studium.

Analiza zapisów studium dotyczących obszaru objętego wnioskiem:

Uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11 z dnia 17 kwietnia 2015 r., i nie naruszają jego postanowień. Teren objęty Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym oznaczono obszar mieszkalnictwa i usług. Dla terenów oznaczonych jako obszar mieszkalnictwa i usług, studium dopuszcza jak poniżej.

„2. Wyznacza się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Na rysunku studium określono generalne przeznaczenie terenów rozwojowych (funkcje wiodące), które oznaczono w następujący sposób:

a) Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, oznaczone symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej

Ogólne wytyczne w zakresie kształtowania systemu osadniczego:

Z uwagi na skalę rysunku studium i wynikającą stąd pewną ogólność i generalizację wyróżnionych struktur przestrzennych, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w niniejszej zmianie Studium. Ponadto, w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się ustalenie wyższych wskaźników powierzchni zabudowy, niższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i większej wysokości zabudowy aniżeli parametry wskazane powyżej, pod warunkiem szczegółowego rozpatrzenia tej kwestii na etapie sporządzania planu miejscowego.

W ramach wszystkich wyznaczonych wyżej terenów zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów oraz infrastruktury technicznej oraz obiektów inżynierskich a także stosownych terenów zieleni.

Ponadto w ramach zabudowy usługowej, o której mowa w zapisach poniższego punktu „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów”, w przypadku terenów wielofunkcyjnych dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju usług, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Przez usługi nieuciążliwe opisane poniżej należy rozumieć usługi takie jak: gastronomia, usługi oświaty, handlu, administracji, usługi kultury, usługi turystyki, biura, działalność gospodarcza, wynikająca z wykonywania wolnych zawodów, usługi ochrony zdrowia, usługi kosmetyczne, rzemiosło nieuciążliwe (np. fryzjer, krawiec, szewc, itp.), a także inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości spełniające normatywne parametry uciążliwości w strefie zabudowy mieszkaniowej.

- Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku studium MN ustala się następujące zasady projektowe:

2) w ramach dopuszczanej funkcji zabudowy dopuszcza się również funkcję usługową

(z ustaleniami jak dla terenów zabudowy usługowej – U) i mieszkaniowo-usługową oraz tereny zieleni, przy czym proporcje poszczególnych funkcji winny być rozpatrywane każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego;

Tereny zabudowy usługowej – U

Na terenach zabudowy usługowej dopuszczone są usługi określone jak poniżej wymienione, w tym również te określone w ramach oznaczeń UP, UO, UN, UK, a także w ramach innych rodzajów usług, w tym także usług sportu i rekreacji, kultury i kultury fizycznej usług turystycznych i innych o ile to jest uzasadnione potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu na etapie planu miejscowego.

Dla terenów U ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) obiekty usługowe, w tym zwłaszcza administracji publicznej, opieki zdrowia należy projektować z eliminacją barier architektonicznych, wraz z odpowiednią liczbą miejsc postojowych. Zaleca się kształtowanie terenów usługowych w otoczeniu wysokiej jakości zieleni;
- 2) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dachy płaskie lub strome,
 - e) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.”

Tabela 1 - porównanie proponowanych współczynników ZPI z zapisami studium

	ZPI	STUDIUM
<i>oznaczenie</i>	1U	MN z dopuszczeniem U
<i>opis strefy</i>	tereny usług	zabudowę mieszkaniową jednorodzinną projektuje się jako dopełnienie istniejących fragmentarycznie struktur budownictwa mieszkaniowego oraz jako nowo wyznaczone strefy pod zabudowę; w ramach dopuszczonej funkcji zabudowy dopuszcza się również funkcję usługową (z ustaleniami jak dla terenów zabudowy usługowej – U) i mieszkaniowo-usługową oraz tereny zieleni, przy czym proporcje poszczególnych funkcji winny być rozpatrywane każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego;
<i>powierzchnia biologicznie czynna</i>	min. 20%	min. 10 %
<i>intensywność zabudowy</i>	min. 0,05, max 1,0	---
<i>powierzchnia zabudowy</i>	max. 50%	max. 50 %
<i>maksymalna wysokość zabudowy</i>	max. 12 m	max. 12 m

Dla Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, ustala się:

- teren 1U – teren zabudowy usługowej;
- teren 1KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. art. 1, ust. 2, pkt. 1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także potrzeby zrównoważonego rozwoju, zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 9 tekstu ZPI, natomiast zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy zawarto w § 6 tekstu ZPI.

Wprowadzone regulacje dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy, a także zagospodarowania towarzyszącego (w tym zieleni stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną), są w pełni zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Zgodnie z zapisami tego dokumentu, teren przeznaczony jest na zabudowę „MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **w ramach dopuszczonej funkcji zabudowy dopuszcza się również funkcję usługową (z ustaleniami jak dla terenów zabudowy usługowej – U)**”, w związku z czym planowana zabudowa usługowa bezpośrednio wpisuje się w profil przewidziany w Studium.

Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, posiada rozwinięty układ dróg publicznych oraz pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Jest on dobrze powiązany z centrum Kórnika zarówno w zakresie komunikacji kołowej, jak i pieszej. W projekcie uwzględniono istniejące uwarunkowania funkcjonalne, społeczne i środowiskowe, adaptując dotychczas niezagospodarowane działki pod realizację inwestycji. Określone w planie zasady kształtowania zabudowy oraz estetyki elewacji skutecznie sprzyjają utrzymaniu ładu urbanistycznego i estetycznego w granicach opracowania.

1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Wymogi dotyczące zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w projekcie ZPI poprzez racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz dążenie do integracji aspektów środowiskowych, gospodarczych i społecznych.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej zabudowy miejskiej, posiada pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz jest optymalnie skomunikowany z istniejącym układem drogowym. Taka lokalizacja pozwala na efektywne uzupełnianie tkanki miejskiej i bezpośrednio ogranicza konieczność przeznaczania nowych terenów pod inwestycje na obszarach cennych przyrodniczo lub rolniczo.

Zrównoważony rozwój w strukturze planowanych obiektów usługowych realizowany jest również poprzez dopuszczenie i wspieranie nowoczesnych rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii (OZE) oraz wprowadzenie parametrów zapewniających wysoką dostępność przestrzeni dla wszystkich użytkowników, w tym osób ze szczególnymi potrzebami i z niepełnosprawnościami. Działania te gwarantują, że nowa funkcja gospodarcza powstanie z poszanowaniem ładu ekologicznego oraz zasad inkluzywności społecznej.

2. art. 1, ust. 2, pkt. 2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymogi dotyczące ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zostały uwzględnione poprzez precyzyjne określenie zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu. Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji nowoczesnej zabudowy, co jest w pełni zgodne ze wskazanym w Studium kierunku rozwoju pod funkcje usługowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zabezpieczono w § 8 (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu). Wprowadzone regulacje określają parametry nowej zabudowy usługowej w sposób dostosowany do charakteru i skali przestrzennej tej części miasta. Plan nie przewiduje realizacji negatywnych dominant przestrzennych, co pozwala utrzymać właściwe

proporcje w miejskim kontekście przestrzennym. Ład estetyczny zapewniono również poprzez nakaz stosowania stonowanej palety kolorystycznej elewacji oraz obowiązek zachowania spójnej kompozycji wizualnej w ramach działki budowlanej.

Dodatkowo, racjonalne proporcje pomiędzy strukturą kubaturową a terenami wolnymi od zabudowy zrealizowano poprzez właściwe wskaźniki zagospodarowania, w tym wyznaczenie obowiązkowej powierzchni biologicznie czynnej. Zapewni to optymalne warunki przyrodnicze w granicach inwestycji, sprzyjając utrzymaniu wysokich wartości wizualnych oraz pozytywnego oddziaływania potencjalnej zabudowy na otoczenie.

3. art. 1, ust. 2, pkt. 3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne – teren położony w granicach administracyjnych miasta.

Wymogi te zostały również uwzględnione poprzez wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, zawierających nakazy, zakazy oraz dopuszczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych plan wprowadza zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu oraz zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody - cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ustanowionego uchwałą Nr I(1)93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r. w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

4. art. 1, ust. 2, pkt. 4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wskazuje się w uchwale, że nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Wymogi te zostały uwzględnione poprzez analizę stanu istniejącego oraz dostępnych rejestrów i ewidencji.

W granicach opracowania nie występuje strefa ochrony archeologicznej. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ewidencji zabytków, ani nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym w planie nie było konieczności formułowania szczególnych ustaleń w tym zakresie, a realizacja inwestycji zgodnie z planem nie będzie powodować zagrożeń dla wartości kulturowych i historycznych. Zapisy planu nie kolidują z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i są zgodne z zasadami zachowania ładu przestrzennego.

5. art. 1, ust. 2, pkt. 5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymogi te zostały uwzględnione poprzez szereg ustaleń planu odnoszących się do infrastruktury technicznej, jakości środowiska życia oraz dostępności przestrzeni.

Plan zapewnia zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejską sieć wodociągową oraz ustala odprowadzanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej poprzez sieć kanalizacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Plan dopuszcza tymczasową lokalizację zbiorników na nieczystości ciekłe, do czasu powstania kanalizacji sanitarnej. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewidziano realizację indywidualnych systemów grzewczych, w tym opartych na odnawialnych źródłach energii, z zachowaniem zasad wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia naturalne, takie jak tereny szczególnego zagrożenia powodzią, osuwiska czy zabudowa o podwyższonym ryzyku pożarowym.

Ustalenia planu wspierają również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zarówno poprzez obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność, jak i przez określenie minimalnej liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

6. art. 1, ust. 2, pkt. 6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7. art. 1, ust. 2, pkt. 7 Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono z poszanowaniem prawa własności nieruchomości. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Ponadto, zgodnie z art. 8h–8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie i w sposób określony w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych, osoby zainteresowane mogły wnosić uwagi dotyczące projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

8. art. 1, ust. 2, pkt. 8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie naruszają interesów obronności i bezpieczeństwa państwa. Na obszarze objętym ZPI nie występują tereny ani obiekty o znaczeniu strategicznym dla obronności państwa, w szczególności nie są lokalizowane inwestycje o charakterze militarnym ani obiekty infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne nie wprowadzają ograniczeń mogących negatywnie wpływać na realizację zadań związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

9. art. 1, ust. 2, pkt. 9 Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja tych potrzeb znajduje odzwierciedlenie w wyznaczeniu terenu oznaczonego 1KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej, na fragmencie od ul. Średzkiej do działki 288/10.

Plan przewiduje również lokalizację funkcji usługowej w sposób uporządkowany, sprzyjający zachowaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz zapewnieniu wysokiej jakości środowiska życia mieszkańców.

W ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co zapewnia właściwą dostępność komunikacyjną i funkcjonalną obszaru objętego planem.

Ponadto ustalenia planu gwarantują warunki służące ochronie zdrowia ludzi, między innymi poprzez określenie zasad gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w ciepło oraz zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie zapewniono ochronę środowiska oraz zasobów przyrodniczych, realizując tym samym cele interesu publicznego określone w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego.

10. art. 1, ust. 2, pkt. 10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11. art. 1, ust. 2, pkt. 11- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedurę sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prace nad sporządzeniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w Kórniku, w rejonie ul. Wiatracznej, zostały zainicjowane na wniosek inwestora. Następnie Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę Nr/...../..... z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej.

W toku procedury przeprowadzono negocjacje pomiędzy Miastem i Gminą Kórnik a inwestorem dotyczące zakresu oraz warunków realizacji inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, a także wzajemnych zobowiązań stron związanych z realizacją Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Wyniki negocjacji stanowiły podstawę do wprowadzenia zmian do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego oraz do przygotowania projektu umowy urbanistycznej.

Inwestycja uzupełniająca obejmuje przebudowę ul. Wiatracznej od ul. Średzkiej do działki 288/10.

Po opracowaniu projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu do właściwych instytucji oraz jednocześnie przeprowadził konsultacje społeczne, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informacja o konsultacjach społecznych została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu określono termin i miejsce udostępnienia projektu planu, termin przeprowadzenia spotkania otwartego, dyżuru projektanta oraz termin i sposób składania uwag, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w ramach konsultacji społecznych w dniach od do w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kórnik przy Placu Niepodległości 1, 62-035 Kórnik, w godzinach pracy urzędu. Dokumenty były również dostępne w formie elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik.

Termin składania uwag do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego upłynął w dniu przed przedstawieniem Radzie Miasta i Gminy Kórnik projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik opracował raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wprowadzeniu do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zmian wynikających z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych, przed uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zawarto umowę urbanistyczną określającą wzajemne zobowiązania Miasta i Gminy Kórnik oraz inwestora związane z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

/punkt zostanie zaktualizowany o faktyczne informacje, daty/

12. art. 1, ust. 2, pkt. 12 - Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez przeprowadzenie procedury sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o kolejnych etapach procedury były podawane do publicznej wiadomości poprzez publikację stosownych ogłoszeń i obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz w prasie lokalnej.

W toku procedury zapewniono udział w konsultacjach społecznych, zapoznanie się z dokumentacją planistyczną, uczestnictwo w spotkaniu otwartym oraz możliwość składania uwag do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej, a uwagi mogły być składane również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

13. art. 1, ust. 2, pkt. 13 - Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez ustalenie zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dopuszczają rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury wodociągowej, co umożliwi dostosowanie jej parametrów do potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz zapewniają warunki dla jego dalszego rozwoju, gwarantując możliwość dostarczania wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obecnych i przyszłych użytkowników obszaru objętego planem. Jednocześnie ustalenia planu w zakresie gospodarki ściekowej mają na celu ochronę jakości wód poprzez wyeliminowanie możliwości odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. art. 1, ust. 2, pkt. 14 - Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń ograniczających możliwość realizacji przedsięwzięć mogących stwarzać zagrożenie dla ludzi i środowiska oraz poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu sprzyjających ograniczaniu ryzyka wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Ustalenia planu dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony wód, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami wspierają działania prewencyjne, zmniejszając ryzyko wystąpienia zdarzeń mogących powodować negatywne skutki dla zdrowia ludzi i środowiska. Przyjęte rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad obsługi infrastrukturalnej nie powodują zwiększenia ryzyka wystąpienia zagrożeń dla ludzi, mienia i środowiska.

15. art. 1, ust. 2, pkt. 15 - Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały uwzględnione poprzez analizę istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych obszaru objętego Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym.

Teren objęty planem stanowi obecnie grunty użytkowane rolniczo. Przyjęte w Zintegrowanym Planie Inwestycyjnym rozwiązania są zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy i nie powodują wprowadzania nowej zabudowy na obszary dotychczas nieprzeznaczone do rozwoju funkcji nierolniczych.

Ustalenia planu stanowią kontynuację kierunków zagospodarowania przyjętych dla tego obszaru, umożliwiając racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ograniczając presję inwestycyjną na inne tereny rolnicze. Planowana inwestycja nie powoduje nieuzasadnionej fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani rozpraszania zabudowy, stanowiąc uporządkowane uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Informacja w zakresie art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu zostały opracowane z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zostały sporządzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, określenie zasad rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej oraz uwzględnienie wymagań dotyczących ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

Jednocześnie projekt uwzględnia interesy prywatne właścicieli nieruchomości poprzez umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z przyjętym przeznaczeniem terenu, przy jednoczesnym ograniczeniu ustaleń do zakresu niezbędnego dla prawidłowego zagospodarowania obszaru.

Informacja w zakresie art. 1 ust. 4 ustawy.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego są zgodne z zasadami określonymi w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy, przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzebę kształtowania struktur przestrzennych w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego, poprzez lokalizację funkcji inwestycyjnych w obszarze posiadającym dostęp do istniejącego i projektowanego układu drogowego oraz infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

W zakresie art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy, ustalenia planu dotyczące funkcji mieszkaniowo-usługowej uwzględniają potrzebę zapewnienia możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako jednego z podstawowych środków transportu, poprzez lokalizację zabudowy w rejonie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego obsługującego obszar gminy.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy, przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzebę zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez kształtowanie układu komunikacyjnego oraz powiązanie terenu z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi, zapewniającymi bezpieczną i funkcjonalną obsługę komunikacyjną obszaru.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b ustawy, ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie obejmują lokalizacji zabudowy na terenach nieprzeznaczonych dotychczas do urbanizacji, lecz dotyczą obszaru już wskazanego w dokumentach planistycznych do rozwoju funkcji nierolniczych, co odpowiada zasadzie lokalizowania zabudowy w pierwszej kolejności na terenach najlepiej przygotowanych do zabudowy.

Podsumowanie

W punktach powyżej niniejszego uzasadnienia szczegółowo odniesiono się do aspektów środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, wykazując zgodność ustaleń Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego z wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami zrównoważonego rozwoju, a także prawidłowe wyważenie interesu publicznego i prywatnego.

Teren objęty planem położony jest we wschodniej części miasta Kórnik, w obszarze dobrze skomunikowanym z układem dróg publicznych oraz wyposażonym w istniejącą infrastrukturę techniczną. Lokalizacja ta sprzyja efektywnemu wykorzystaniu dostępnych zasobów infrastrukturalnych, ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego oraz koncentracji zabudowy w obszarze już przeznaczonym do urbanizacji.

Przyjęte rozwiązania planistyczne minimalizują potrzebę realizacji nowej, rozproszonej infrastruktury publicznej, opierając rozwój zagospodarowania na istniejącym systemie komunikacyjnym i sieciach technicznych, co wpływa na racjonalizację kosztów realizacji ustaleń planu oraz zwiększa efektywność wykorzystania przestrzeni miejskiej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Zgodność z wynikami analizy

Opracowanie przedmiotowego planu jest w pełni zgodne z wynikami „analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” – uchwalonej uchwałą Nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Kórnik, sporządzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, przyjęte uchwałą Nr XXXII/442/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r., wraz z wprowadzonymi zmianami, pozostaje dokumentem obowiązującym, stanowiącym podstawę kształtowania polityki przestrzennej gminy.

Analiza wykazała, że w związku z dynamicznym rozwojem przestrzennym gminy, w szczególności rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, zachodziła potrzeba sukcesywnej aktualizacji zapisów dokumentów planistycznych. W wyniku przeprowadzonych zmian Studium było aktualizowane 33-krotnie, a dla części obszaru gminy prowadzone są dalsze prace planistyczne mające na celu dostosowanie zapisów dokumentu do aktualnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych i przestrzennych.

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym Studium oraz pozostają zgodne z wnioskami wynikającymi z analizy aktualności dokumentów planistycznych Miasta i Gminy Kórnik. Sporządzenie planu stanowi realizację potrzeby prowadzenia racjonalnej i uporządkowanej polityki przestrzennej oraz zapewnienia zgodności przyszłego zagospodarowania z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, przyjęte uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r., obejmuje zmianę nr 34 Studium i stanowi aktualny dokument kształtujący politykę przestrzenną gminy.

Dla przedmiotowego Studium nie została dotychczas sporządzona analiza aktualności, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na krótki okres obowiązywania dokumentu. W związku z powyższym brak jest wyników analizy, z którymi można byłoby ocenić zgodność projektu planu. Projekt planu został jednak sporządzony z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego Studium i nie narusza jego postanowień.

Projektowanie uniwersalne

Opracowując projekt planu uwzględniono również zasady projektowania uniwersalnego, m.in. poprzez:

projekt planu realizuje wymogi ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem zapewniono zasady projektowania uniwersalnego poprzez ustalenie odpowiednich szerokości linii rozgraniczających dróg publicznych, co umożliwi realizację bezbarierowych ciągów pieszych. W parametrach urządzania parkingów wprowadzono obligatoryjny wymóg wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami. Ponadto, w ustaleniach dotyczących zagospodarowania terenów zieleni i przestrzeni publicznych nakazano eliminowanie barier architektonicznych oraz realizację elementów małej architektury w sposób gwarantujący swobodny dostęp i poruszanie się osobom o ograniczonej mobilności i percepcji.

– zastosowanie przepisów zapewniających dostępność obiektów i przestrzeni zgodnie z obowiązującym prawem (w tym ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych).

Procedura sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego została zrealizowana z zachowaniem zasad dostępności informacyjno-komunikacyjnej, w tym poprzez publikację ogłoszeń i dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Kórnik, umożliwienie składania uwag w ramach konsultacji społecznych także drogą elektroniczną oraz prowadzenie działań informacyjnych zgodnych z zasadami dostępności cyfrowej.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Niniejszy Zintegrowany Plan Inwestycyjny wprowadza zmiany w przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania terenów w zakresie nieznacznym. W związku z powyższym przyjmuje się, że projektowane ustalenia nie będą miały istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

Sporządzenie i uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie będzie powodowało istotnych skutków finansowych dla Miasta i Gminy Kórnik. W szczególności:

koszty związane z procedurą planistyczną ograniczają się do wydatków organizacyjnych i administracyjnych ponoszonych w ramach realizacji ustawowych zadań gminy, w tym kosztów obsługi prawnej oraz publikacji dokumentów planistycznych;

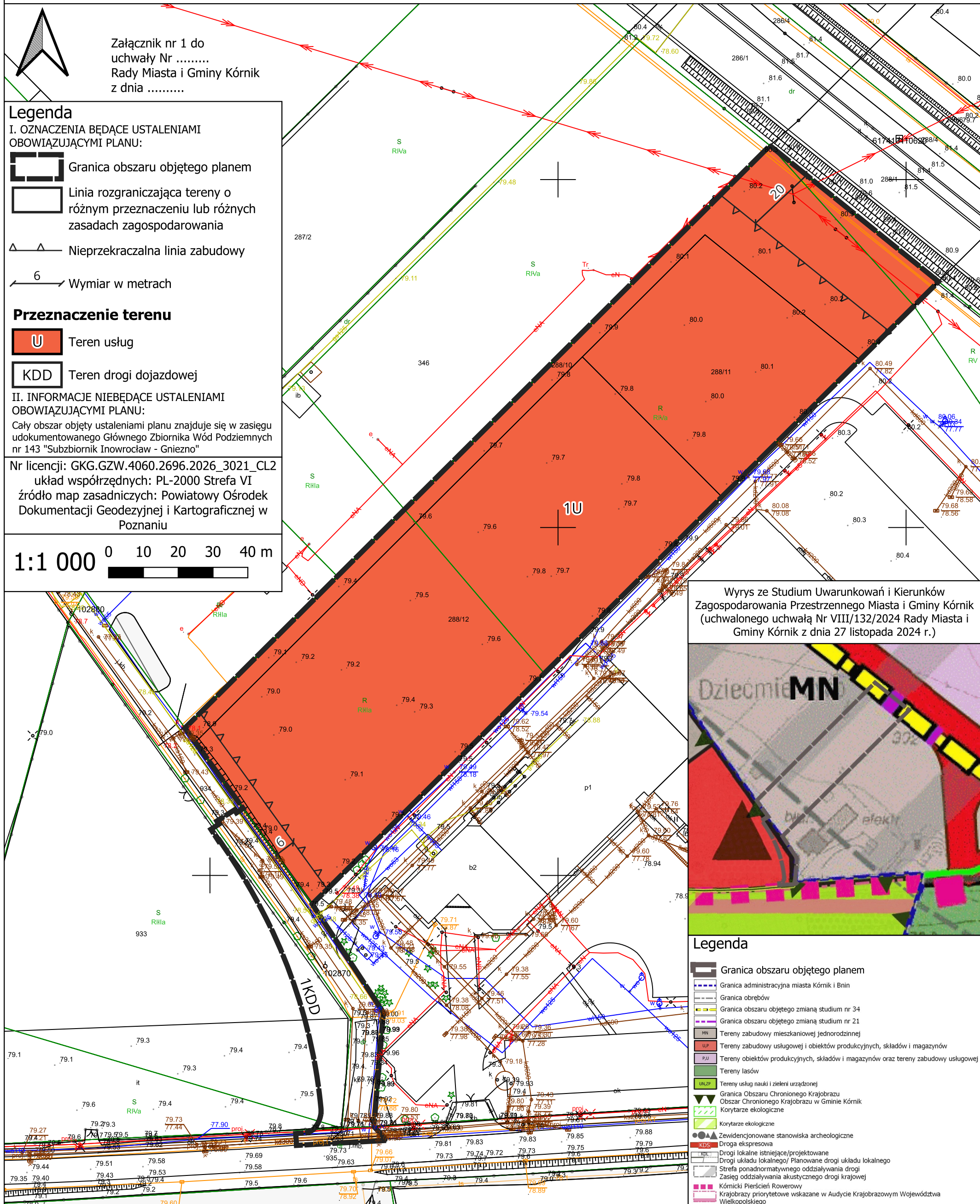
koszty sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego oraz realizacji inwestycji uzupełniającej ponosi inwestor, na zasadach określonych w umowie urbanistycznej zawartej z Miastem i Gminą Kórnik, w tym w zakresie partycypacji w kosztach realizacji tej inwestycji.

Ustalenia planu nie skutkują koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości ani rekompensat związanych z obniżeniem ich wartości.

W granicach planu nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które wymagałyby wykupu nieruchomości przez gminę.

Plan nie przewiduje realizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych, które wiązałyby się z koniecznością ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych z budżetu miasta.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w zintegrowanym planie inwestycyjnym, dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, obejmują przebudowę drogi oznaczonej symbolem 1KDD, od obszaru 1U do ul. Średzkiej.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 2, następować będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, samorządowego, gospodarowania nieruchomościami, ochrony środowiska, przepisów dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także przepisów dotyczących dróg publicznych.

2. Inwestycja, o której mowa w § 1 ust. 2, zostanie zrealizowana na rzecz Miasta i Gminy Kórnik przez inwestora prywatnego lub przy współudziale Miasta i Gminy Kórnik i inwestora prywatnego, na podstawie umowy urbanistycznej zawartej zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w § 1 ust. 2, nie będzie obciążać budżetu Miasta i Gminy Kórnik, ponieważ jej sfinansowanie i realizacja na podstawie zawartej umowy, jest obowiązkiem inwestora.

2. Wydatki majątkowe gminy związane z utrzymaniem infrastruktury lub późniejszą rozbudową będą ustalane zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, w tym w uchwale budżetowej Rady Miasta i Gminy Kórnik.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą ujęte w wieloletniej prognozie finansowej Miasta i Gminy Kórnik, jeśli gmina będzie stroną ich finansowania lub współfinansowania w przyszłości.

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE AUTORA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Oświadczam, że posiadam kwalifikacje do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), jako osoba posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, uzyskany w 2016 r., dyplom nr 73282, z dnia 08.11.2016 r. W związku z tym projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego „dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik” został sporządzony przez osobę uprawnioną do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego.

mgr inż. arch. Anna Sumelka-Nowak



PODPIS ZAUFANY

ANNA EWA
SUMELKA-NOWAK
31.07.2026 13:58:26 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym