

UCHWAŁA NR XV/222/2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 4;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 5.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na funkcję usługową;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 5) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

- 6) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM;
- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN.1, 2RN.1, 3RN.1, 4RN.1, 5RN.1, 6RN.1, 7RN.1, 8RN.1, RN.2;
- 9) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem L;
- 10) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE;
- 11) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 12) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 13) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ.1, KDZ.2;
- 14) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2;
- 15) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 6) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości zgodnej z rysunkiem planu – 3,0 m i 5,0 m;
- 7) w granicach pasów zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków i garaży;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

- 9) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie;
- 11) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 12) zakaz lokalizacji ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki;
- 13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 14) zakaz stosowania blachy falistej oraz blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne terenów zlokalizowanych poza obszarem planu,

- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów oraz tablic informacyjnych na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru lub ogrodzeniu o maksymalnej powierzchni szyldu 2,0 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz obiektów do ekspozycji szyldów, o maksymalnej powierzchni 3,0 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się 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.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla terenów 1MNW - 23MNW, 1MNW-U - 4MNW-U – 800 m²,

b) dla terenu MNB – 450 m²,

c) dla terenów 1MN, 2MN – 300 m²,

d) dla terenu U – 1000 m²;

3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

a) dla terenów 1MNW-23MNW, 1MNW-U – 4MNW-U – 18 m,

b) dla terenu MNB – 10 m,

c) dla terenów 1MN, 2MN – 8 m,

d) dla terenu U – 20 m;

4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku przebudowy na kablową linię elektroenergetycznej średniego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefach kontrolowanych zmniejszonych, o maksymalnej szerokości 30,0 m tj. po 15,0 m na stronę od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 relacji Czmoń – Kaleje (rok budowy 1975) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefach kontrolowanych, o maksymalnej szerokości 40,0 m, tj. po 20 m na stronę od osi gazociągu g57 (roku budowy 1973/1974) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, o których mowa w pkt 4 i 5:
 - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew, minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6,0 m, poza terenem zabudowanym 15,0 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach,
 - c) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,
 - d) skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu,
 - e) minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni,

- f) zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem w odległości min. 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500;
- 7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiega gazociąg jak i w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;
- 8) w granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny nakaz ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
- 9) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNB ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m².

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m².

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku na działce budowlanej,

- b) mieszkalno-usługowych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku działce budowlanej,
- c) usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
- d) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, wyłącznie jednego rodzaju budynku wymienionego w lit. a), b) i c);
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych 200 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 15. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 6) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 7) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) geometrię dachów – maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 45°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 16. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolami US-ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) realizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50%.

§ 17. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garaży na maszyny rolnicze – 9,0 m,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży innych niż w lit. b:
 - o dachach stromych oraz jednospadowych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 4,0 m,

d) budowli – 10,0 m;

8) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

10) dowolną geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt. 11;

11) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych – dachy strome.

§ 18. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN.1, 2RN.1, 3RN.1, 4RN.1, 5RN.1, 6RN.1, 7RN.1, 8RN.1, RN.2 ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – grunty rolne;

2) dla terenu oznaczonego symbolem RN.2 dopuszczenie zalesień;

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) budowli służących działalności rolniczej,

c) stanowisk postojowych;

4) dopuszczenie stosowania urządzeń wodnych, z wyłączeniem stawów przeznaczonych do oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L ustala się:

1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) stanowisk postojowych.

§ 20. Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE ustala się:

1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym w szczególności stacji transformatorowych;

2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 21. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN ustala się:

1) zachowanie zieleni naturalnej;

2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej oraz urządzonej;

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) stanowisk postojowych.

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

1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ.1 oraz KDZ.2, z terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2 oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR – 24KR, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych przy terenie drogi zbiorczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ.1, które posiadają również dostęp do dróg publicznych niższych klas lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, należy prowadzić z dróg niższych klas lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:

a) dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) jedno stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym,

d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDR:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

6) dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ.1, KDZ.2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

7) dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

8) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;

9) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 2;

10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

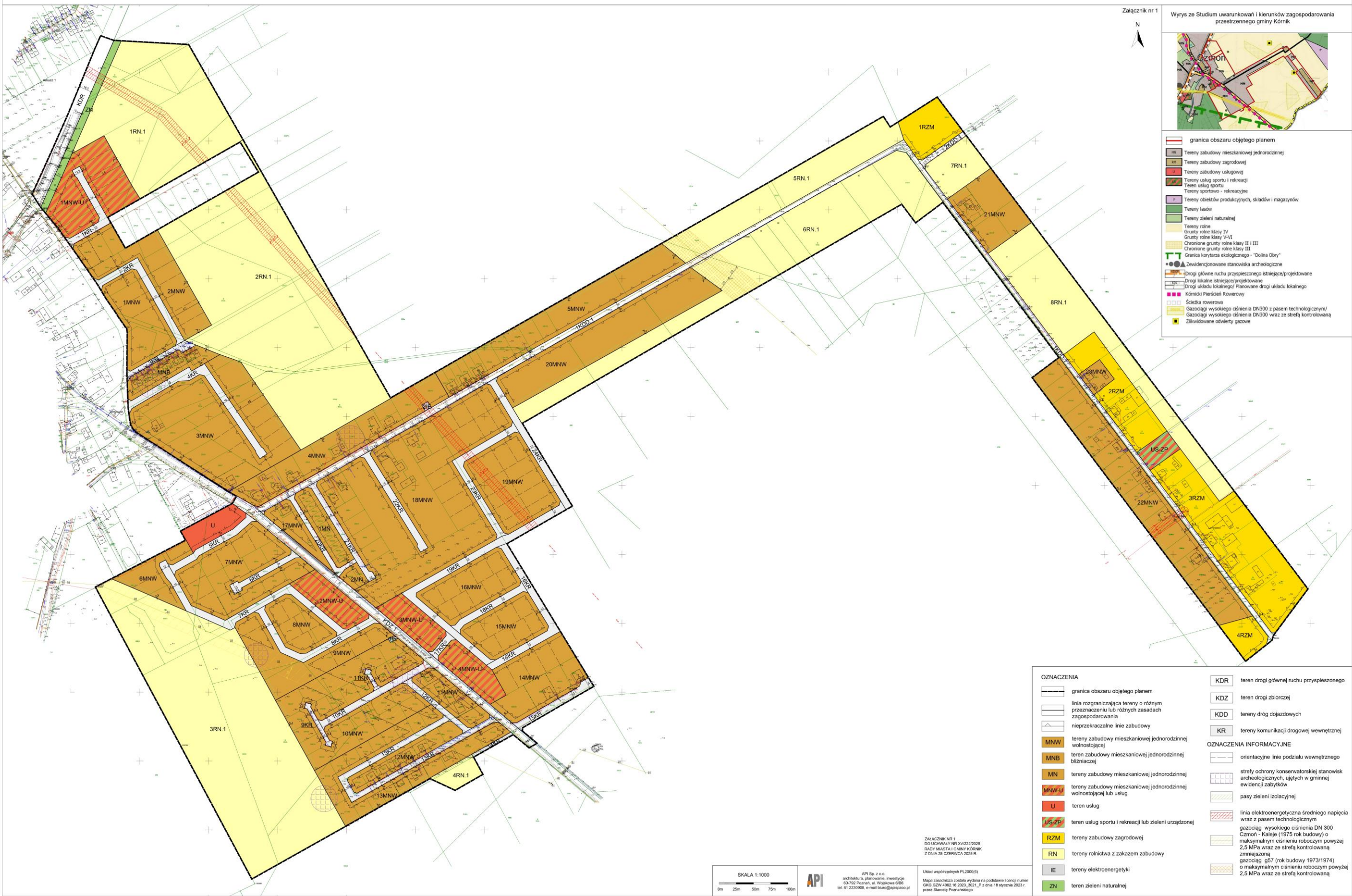
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

II Wiceprzewodniczący Rady Miasta i Gminy
Kórnik

Jarosław Janowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO CZMOŃ, W REJONIE ULIC: POLNEJ, STRAŻACKIEJ I LIPOWEJ ORAZ DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 354, 466, 480 I 490, GMINA KÓRNIK - ETAP I



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik

granica obszaru objętego planem

MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U.US Tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji

Tereny lasów

Tereny dolesień

Postulowane obszary zieleni bez prawa zabudowy - zalesienia

Tereny rolne

Grunty rolne klasy IV

Grunty rolne klasy V-VI

Chronione grunty rolne klasy II i III

Chronione grunty rolne klasy III

KDZ Drogi zbiorcze istniejące/projektowane

KDL Drogi lokalne istniejące/projektowane

Drogi układu lokalnego/ Planowane drogi układu lokalnego

Poznański Pierścień Rowerowy

Stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia

Załącznik nr 2



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

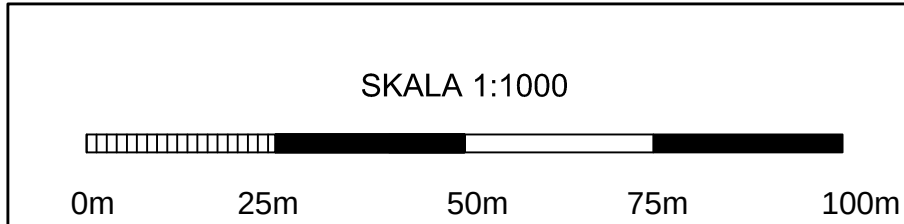
RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy

L teren lasu

KDZ teren drogi zbiorczej

KDD teren drogi dojazdowej

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XV/222/2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
Z DNIA 25 CZERWCA 2025 R.



API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6
tel. 61 2230908, e-mail biuro@apispzo.pl

Układ współrzędnych PL2000(6)

Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer GK.G.ZW.4062.16.2023_3021_P z dnia 18 stycznia 2023 r. przez Starostę Poznańskiego

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Lp.	Data wpływu uwagi	Podmiot zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 17 marca 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. Uwagi można było składać do 23 kwietnia 2025 r.										
1	10.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Propozycja drogi wewnętrznej na <u>działce 255/10 oraz 255/9.</u> W załączniku do uwagi mapka z propozycją przebiegu drogi wewnętrznej na działce 255/10 oraz 255/9. Propozycja wychodzi naprzeciw protestom mieszkańców w związku z zaprojektowaną drogą w wyłożonym MPZP dla miejscowości Czmoń na działkach 513/8 oraz 253/2, 254.	Działki o numerach ewidencyjnych: 255/10, 255/9, obręb Czmoń	MNW, KR		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Proponowana korekta niezgodna jest z założeniami układu komunikacyjnego, przyjętego dla tego obszaru, który ogranicza wyznaczanie nowych włączeń dróg wewnętrznych i gminnych z drogi powiatowej.
2	10.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Propozycja przebiegu drogi <u>wewnętrznej</u> W załączniku do uwagi mapa z propozycją przebiegu drogi wewnętrznej na moich gruntach w projektowanym MPZP dla miejscowości Czmoń. Proponowana droga zapewni dojazd do działek rolnych po	Działka o numerze ewidencyjnym 255/4, obręb Czmoń	MNW, KR, RN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Proponowana korekta niezgodna jest z założeniami układu komunikacyjnego, przyjętego dla tego obszaru, który ogranicza wyznaczanie nowych włączeń dróg wewnętrznych i gminnych z drogi powiatowej.

			ewentualnym podziale.							
3	22.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę proponowanego układu komunikacyjnego oraz układu zabudowy mieszkaniowej zgodnie z załączoną do uwagi propozycją. Pozwala on efektywniej wykorzystać powierzchnię obu nieruchomości, zachowując zarazem założone rozwiązania komunikacyjne, dostęp do reszty działki 281/2; pozwala na zmniejszenie ilości terenu przeznaczonego pod komunikację, pozwala na stworzenie bariery z zieleni dla terenu położonego wzdłuż działki 280; zwiększy finalnie wysokość renty planistycznej dla gminy oraz koszty budowy i eksploatacji mediów (woda i kanalizacja).	Działki o numerach ewidencyjnych: 281/2, 285, obręb Czmoń	MNW, KR		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Uznano za zasadne pozostawienie układu komunikacyjnego przyjętego w projekcie planu, który został dostosowany do istniejących uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych obszaru.
4	23.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Podtrzymuję treść wniosku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. MPZP dla części działki tj. uwzględnienie części działki jako zabudowę mieszkaniową z funkcją usługową. Jest to kontynuacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług w procedowanym projekcie mpzp oznaczono jako 1MNW-U.	Działka o numerze ewidencyjnym 240, obręb Czmoń	RN, ZN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie niezgodne jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
5	23.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie fragmentu na działce nr 241/6, Identyfikator działki 302109_5.0004.241/6, Czmoń, Gmina Kórnik, z opracowania MPZP.	Działka o numerze ewidencyjnym 241/6, obręb Czmoń	RN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Uznano za zasadne pozostawienie wnioskowanej części działki w granicach planu. Jej przeznaczenie zgodne jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6	28.03.2025 r.	Osoba fizyczna	Brak zgody na przeprowadzenie drogi 4KR, przez działkę 254, 253/2.	Działki o numerach ewidencyjnych: 254, 253/2, obręb Czmoń	MNW, KR		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Uznano za zasadne pozostawienie układu komunikacyjnego przyjętego w projekcie planu, który został dostosowany do istniejących uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych obszaru.
7	14.03.2025 r.	Osoba fizyczna	Brak zgody na przeprowadzenie drogi 4KR, przez działkę 254, 253/2.	Działki o numerach ewidencyjnych: 254, 253/2, obręb Czmoń	MNW, KR		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Uznano za zasadne pozostawienie układu komunikacyjnego przyjętego w projekcie planu, który został dostosowany do istniejących uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych obszaru.

8.	07.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Brak zgody na połączenie projektowanych dróg KR16 i KR19 z drogami KR23 oraz KR24. Takie rozwiązanie komunikacyjne może negatywnie wpłynąć na funkcjonalność i bezpieczeństwo ruchu w tej okolicy, jak również na warunki użytkowania mojej nieruchomości.	Tereny 16KR, 19KR, 23KR, 24KR	16KR, 19KR, 23KR, 24KR		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Uznano za zasadne pozostawienie układu komunikacyjnego przyjętego w projekcie planu, który został dostosowany do istniejących uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych obszaru.
9.	24.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Rozszerzenie linii zabudowy.	Działka o numerze ewidencyjnym 279, obręb Czmoń ul. Polna	MNW, RN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie w planie dla wnioskowanej działki zgodne jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwaga złożona po terminie.

II Wiceprzewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik

Jarosław Janowski

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;
- 2) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntów, nawierzchnia, oświetlenie) prowadzone będą przez gminę;
- 3) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

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

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

II Wiceprzewodniczący Rady Miasta i Gminy
Kórnik

Jarosław Janowski

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XV/222/2025

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Załącznik5.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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr XV/222/2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik – etap I

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr XLIX/712/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2022 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kórnik w terminie od 18.11.2022 r. do 13.01.2023 r. oraz ogłoszenie na stronie internetowej BIP i w gazecie „Kórnicanin”.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił pismem nr WB1-PP.6722.10.2022 z dnia 8 grudnia 2022 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik większość wniosków uwzględnił odpowiednio do zakresu i przedmiotu planu.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie zwartego układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania terenowe, komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a także

dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ewentualnej zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty projektem planu posiada dostęp do dróg publicznych.

W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci służących funkcjonowaniu planowanej zabudowy.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Kórnik, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawartej w załączniku do uchwały 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 gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu został rozdzielony na dwa etapy oraz ponownie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w niezbędnym zakresie przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.03.2025 r. do 07.04.2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kórnik. W dniu 25.03.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23.04.2025 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy Kórnik wpłynęło 9 pism zawierających uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Niniejszy etap stanowi obszar o powierzchni około 88 ha.

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.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski