

z dnia 19 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XVII/.../2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz 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 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz 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), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1 po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek miejscowego planu oraz Załącznik nr 4.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 7) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami **1U i 2U**;
- 4) teren usług i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM**;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **I**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**;
- 11) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 12) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 13) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ i 2KDZ**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację ogrodzeń ażurowych;
- 3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 4) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów od **1RZM** do **6RZM**.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **9MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach od **1MN-U** do **3MN-U**,
 - c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach od **1RZM** do **6RZM**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - c) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,
 - d) stacji napraw i obsługi pojazdów,

- e) myjni samochodowych,
- f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- h) parkingów dla samochodów innych niż osobowe, z dopuszczeniem lokalizacji jednego stanowiska postojowego dla samochodu innego niż osobowy na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu.

2. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, wskazanych na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewaloryzacyjnych;
- 2) ochronę obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji;
- 3) nakaz stosowania historycznych materiałów budowlanych jako pokrycia dachowego, takich jak: dachówka ceramiczna, papa, blacha;
- 4) zakaz termoizolacji zewnętrznej elewacji z detalem architektonicznym;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na elewacjach i dachach budynków.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **1MN** do **9MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m² na terenach od **1MN** do **7MN**,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² na terenach **8MN** i **9MN**,
 - d) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach od **1MN** do **7MN**;
- 3) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- d) wiat: nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,75;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno miejsce na lokal użytkowy.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami od **1MN-U** do **3MN-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo budynku mieszkalno – usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
 - f) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy na terenach **1MN-U** i **2MN-U**;
- 3) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno - usługowego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- d) wiat: nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno – usługowych: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo–garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży i powierzchnia mieszkalna,
 - d) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²,
 - b) budynków magazynowych,
 - c) wiat,

d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m² albo pylonu reklamowego;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy na terenie **1U**;

3) wysokość:

a) budynków: nie większą niż 9 m,

b) wiat: nie większą niż 6 m;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;

5) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0 do 1,2;

6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;

8) dowolną geometrię dachów;

9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:

a) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,

b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży;

10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) budynków usługowych,

b) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,

c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,

d) boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,

e) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) wysokość:

a) budynków usługowych: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynków gospodarczo-garażowych z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

- c) budynków gospodarczo-garażowych z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- d) wiat: nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami od **1RZM** do **6RZM** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich,
 - c) budowli rolniczych,
 - d) wiat, szklarni oraz tuneli foliowych;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków magazynowych i budowli rolniczych: nie większą niż 12 m,
 - d) budynków inwentarskich: nie większą niż 9 m,
 - e) szklarni oraz tuneli foliowych: nie większą niż 6 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków gospodarczo-garażowych, budynków magazynowych oraz inwentarskich w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;

- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) wiat, szklarni oraz tuneli foliowych: dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1ZN**, **2ZN** i **3ZN** ustala się:

- 1) dopuszczenie użytkowania rolniczego terenów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pomostów, zbiorników retencyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek, przepustów.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **I** ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** oraz terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, położonych w granicach stref ograniczonej wysokości wokół lotniska „Żerniki”, wskazanych na rysunku planu;
- 3) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w związku z położeniem terenów objętych planem w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska „Żerniki”.

§ 20. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniej niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych poprzez:

- 1) tereny dróg lokalnych, teren drogi dojazdowej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) tereny dróg zbiorczych dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg niższych klas technicznych lub dostępu do terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	7	8	9	10	11
pierwsze wyłożenie: od 22.01.2024 r. do 13.02.2024 r., składanie uwag do 28.02.2024 r.								
1.	26.02.2024	Osoby fizyczne	Działki nr ewid. 56, 57 Teren 2MN-U (ostatecznie teren 4MN i 2RZM)		X		X	Zmiana przeznaczenia terenu 2MN-U na MN. Uwaga nieuwzględniona: w zakresie zmiany przeznaczenia dla działki nr ewid. 57, dla której ustalono przeznaczenie RZM – zgodnie z wnioskiem właściciela złożonym w formie uwagi po pierwszym wyłożeniu. Uwaga uwzględniona dla działki nr ewid. 56.
2.	26.02.2024	Osoby fizyczne	Teren 3MN-U		X		X	Zmiana przeznaczenia terenu 3MN-U na MN. Uwaga nieuwzględniona: Przeznaczenie MN-U zostało zaakceptowane przez właścicieli nieruchomości.
3.	26.02.2024	Osoby fizyczne	Teren 2ZN, 3ZN		X		X	Zmiana przeznaczenia ZN na RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw. Uwaga nieuwzględniona: nie wprowadzano zmiany przeznaczenia, ale dopuszczono rolnicze użytkowanie terenów.
4.	19.02.2024	Osoba fizyczna	Działka nr ewid. 125/2 Teren 6MN, 2ZN (ostatecznie teren 5MN i 2ZN)		X		X	Dopuszczenie lokalizacji systemu magazynowania energii (moduły magazynów energii w zabudowie kontenerowej wraz z instalacjami towarzyszącymi). Uwaga nieuwzględniona: uwaga niezgodna ze Studium oraz sprzeczna

								z uwzględnioną uwagą, w której postulowano zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych.
5.	27.02.2024	Osoba fizyczna	Działka nr ewid. 67 teren 1MN-U (ostatecznie teren US)		X		X	Zmiana przeznaczenia terenu MN-U na MN wraz ze zmianą dopuszczalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej (800 m ²), dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej oraz dopuszczeniem dachów płaskich. Uwaga nieuwzględniona: na terenie dz. nr ewid. 67 znajduje się świetlica wiejska, stąd przeznaczenie terenu pod funkcję MN-U (ostatecznie US). Na całym terenie objętym planem wprowadzona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
drugie wyłożenie: od 4.11.2024 r. do 26.11.2024 r., składanie uwag do 12.12.2024 r.								
6.	11.12.2024	Osoba fizyczna	Teren 8MN		X		X	Przesunięcie linii zabudowy (nie określono której linii zabudowy, prawdopodobnie chodzi o linię zabudowy od ul. Poznańskiej). Uwaga nieuwzględniona: linia zabudowy na terenie 8MN jest wyznaczona tak jak linie zabudowy na pozostałych obszarach sąsiadujących z ul. Poznańską. Zmiana linii zabudowy wiązałby się z koniecznością ponowienia uzgodnień z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu.
7.	08.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 5RZM		X		X	Zmiana przeznaczenia terenu 5RZM na teren MN lub MN-U. Uwaga nieuwzględniona: działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi na gruntach rolnych.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

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 z późn. 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 z późn. 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;

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

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

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą nr XLII/610/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 18,9 ha. Niniejszy etap 1 obejmuje obszar o powierzchni 18,48 ha.

Przy opracowaniu niniejszej uchwały, zgodnie 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 późn. zm.) przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.).

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (MN,U),
- tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (RM, MN, U),
- łączniki ekologiczne bez prawa zabudowy,
- drogi lokalne istniejące i projektowane.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik we wsi Robakowo - rejon

ul. Poznańskiej - działki nr ewidencyjny 178, 179, 180 i nr 163, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr VIII/64/1999 z dnia 10 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 25, poz. 522 z 11.05.1999 r.).

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do 19.07.2024 r.

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

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

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

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
- f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejących funkcji mieszkaniowych, zagrodowych i usługowych,
- h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
- i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
- j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni oraz dróg publicznych;
- k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
- l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
- m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
- n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu;

- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano jako rozszerzenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) zgodność z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.
- 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