

z dnia 17 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XVIII/.../2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 29 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo,
gmina Kórnik – etap II**

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), 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap II, 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. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
- 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu, a także sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wiat;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat;
- 7) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność polegającą na realizacji celów publicznych w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 9) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć budowle oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, takie jak place zabaw, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolem:

- 1) teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP**;
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;

- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDPJ**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, w tym w zakresie odległości od gruntów leśnych, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników zlokalizowanych poniżej parteru budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w uchwale;
- 3) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 4) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 3 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 5) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15°: ceglasczerwony, grafitowy, odcienie brązu, szarości;
- 7) zakaz stosowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetonowych od strony frontów działek budowlanych oraz terenów US/ZP;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 10) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 11) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

- chowu i hodowli zwierząt, z zastrzeżeniem §11 pkt 3,

- inwestycji celu publicznego,

- gospodarowania wodą w rolnictwie,

c) zakładów spalania zwłok,

d) elektrowni wiatrowych,

e) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów;

f) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren US/ZP kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz ochrony oraz zachowania stosunków wodnych rowu, zlokalizowanego na terenie o innym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących rowów, urządzeń drenarskich;

5) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 1,5 m powyżej poziomu terenu;

7) nakaz ochrony korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;

8) w granicach korytarza ekologicznego dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych;

9) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – stanowiska archeologiczne nr AZP 56-29/48, AZP 56-29/49, AZP 56-29/51, ujęte w ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 8. Dla terenu sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

- a) obiektów budowlanych sportu i rekreacji, w tym między innymi boisk sportowych, szatni,
- b) zieleni urządzonej, a także zieleni naturalnej oraz zadrzewień;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat, budynków gospodarczo-garażowych,
- b) budynków z zakresu usług publicznych,
- c) obiektów rekreacji,
- d) automatów paczkowych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,00,
- b) maksymalny: 0,30;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,

- c) budowli: 10,0, z zastrzeżeniem lit. d, e,
- d) wiat: 5,0 m,
- e) obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 9. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) lokalizacja budynków i budowli w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
- b) budynków garażowych;
- 3) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt do 120 DJP;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) minimalny: 0,00,
 - b) maksymalny: 1,50;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,
 - b) budynków garażowych: 6,0 m,
 - c) budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) wiat: 6,0 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków garażowych oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), obejmującej obszar objęty planem, nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) nakaz uwzględnienia:
 - a) lokalizacji obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,
 - b) lokalizacji obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,

c) zapisów koncesji nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważnej do dnia 19.07.2028 r.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US/ZP: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US/ZP: 25,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US/ZP: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) wyznacza się pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:

- a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
- b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

2) wyznacza się strefę sanitarną nieczynnego cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem planu w granicach działki nr ewid. 126, w odległości do 150,0 m od granic działki nr ewid. 126, na terenie której ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL oraz sąsiadujące drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) lokalizację terenów KDL, KDPJ, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
- d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ:

- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:

- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
- d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

6) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:

- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- b) 3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej;

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

8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontu, montażu, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) nakaz podczyszczenia ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,

d) dopuszczenie realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,

e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) z terenów komunikacji drogowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zagospodarowaniem na terenie własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US/ZP, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,

c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:

a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, w tym mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US/ZP, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,

b) dopuszczenie stosowania innych paliw i źródeł ciepła niż wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

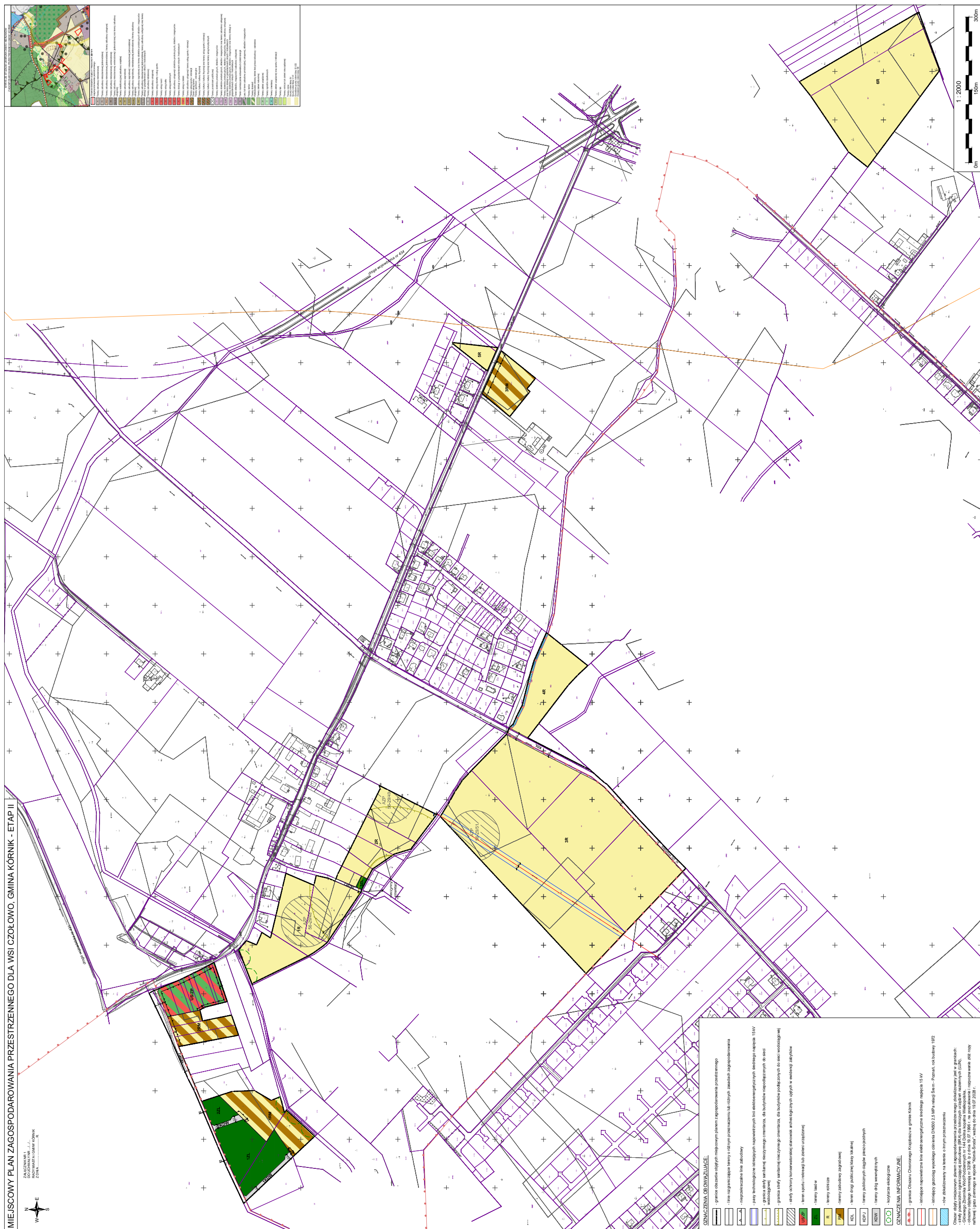
§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska



Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik etap II

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 zmianami) Rada Miasta i Gminy Kórnik stwierdza, że:

Lp.	Data wpływu 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	
1	08.09.2025	Wyłączenie z opracowania części działki nr ewid. 184/1, obręb Czołowo, o powierzchni około 3000 – 4000 m2 celem zabezpieczenia na realizację zabudowy siedliskowej.	Działka nr ewid. 184/1, obręb Czołowo	6R - §10	–	X			Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.

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 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy finansowe;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na finansowe.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 29 października 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 XVIII/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 29 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo,
gmina Kórnik – etap II**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap II, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami),
- ustawa 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XXXVII/531/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik.

W granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie Uchwały nr XXXVII/531/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik miało na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru nie objętego dotąd zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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 Miasta i Gminy Kórnik wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień podjęta została decyzja o podziale obszaru opracowania na dwa etapy. W etapie II ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 29,6 ha.

Niezbędne było również uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak DR-I.7151.26.2025 została wydana w dniu 18 czerwca 2025 r. dla 0,1744 ha gruntów leśnych.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lipca 2025 r. do 22 sierpnia 2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 8 września 2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §8-11 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, 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, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, 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, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Kórnik.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach gminy Kórnik i posiadać będzie bardzo dobry dostęp do drogi ekspresowej poprzez sieć dróg gminnych i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski