

z dnia 9 grudnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XX/.../2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik –
ETAP 2**

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) 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. 527 i 680), 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) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 2, 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: 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 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) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego symbolem RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

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

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, czerni.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wykorzystania energii z instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza do wartości określonych w przepisach odrębnych z zastosowaniem niezbędnych środków technicznych;
- 6) nakaz utrzymania poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- 7) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej składającej się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczo-garażowego oraz budynków inwentarskich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych oraz obiektów małej architektury,
 - c) budowli rolniczych;
- 3) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 4) dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 20° - 45°;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, nie więcej niż 9,0 m i dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz budynku inwentarskiego, nie więcej niż 6,0 m i jedna kondygnacje nadziemna,
 - c) budowli rolniczych, nie więcej niż 10,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 200 m², a budynku gospodarczo-garażowego nie może być większa niż 300 m²;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych: dwa miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów

szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: ustala się ochronę wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Warszawa - Berlin (GZWP nr 150) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia:

a) dopuszczenie rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,

b) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia dopuszczenie:

- wszelkich robót budowlanych przy napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;

- zachowania pasa technologicznego o szerokości 7,0 m (po 3,5 m z każdej strony od osi linii), w granicach którego zakazuje się sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez przyległe drogi wewnętrzne,

b) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejącej infrastruktury, w szczególności:

- odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem wykonania własnego ujęcia wody,

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu, w tym ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,

- zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

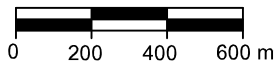
Anna Maria Andrzejewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZMONIEC W REJONIE ULIC MODRAKOWEJ I KONWALIOWEJ, GMINA KÓRNIK - ETAP 2

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
Z DNIA R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK

SKALA 1:20 000



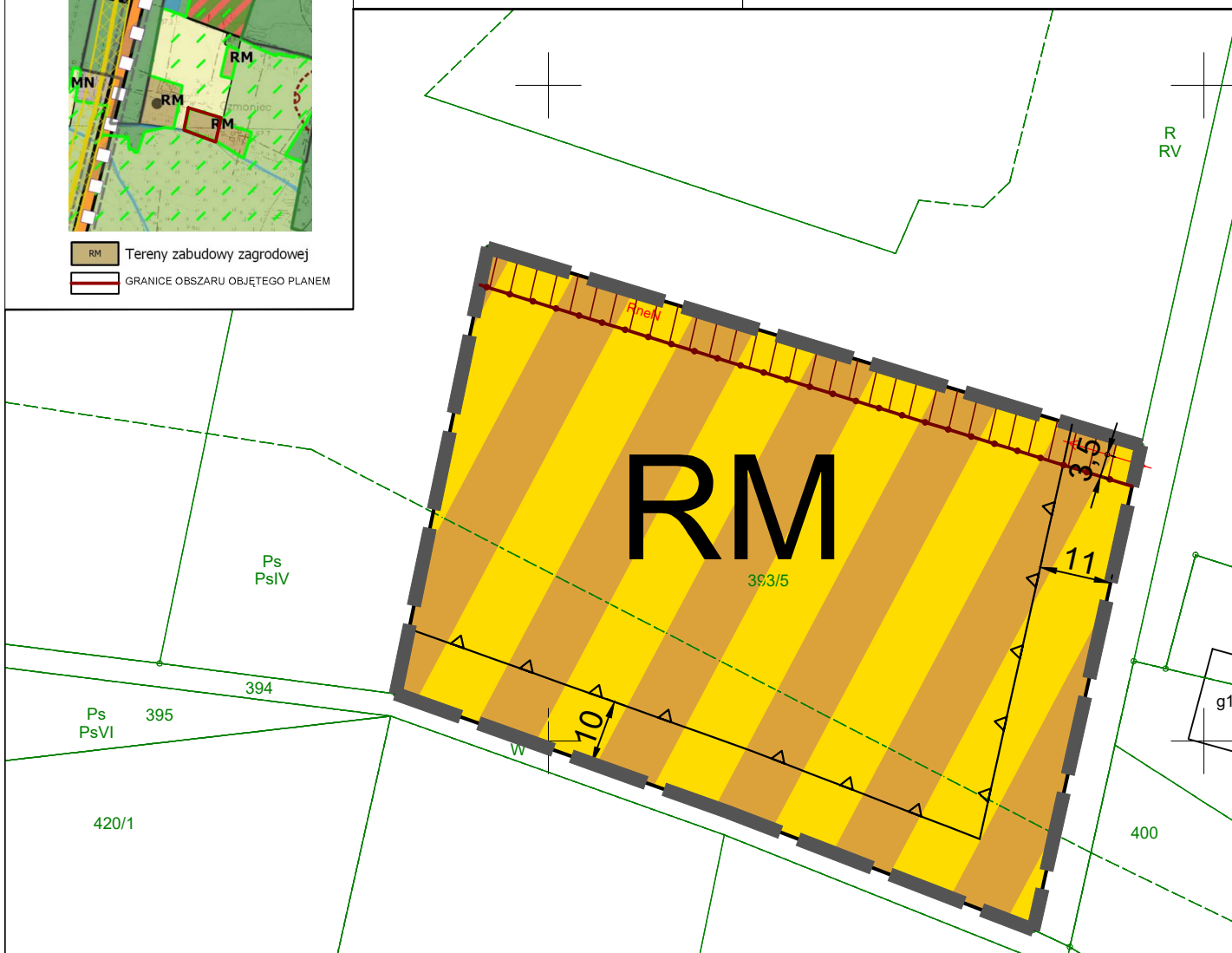
RM Tereny zabudowy zagrodowej
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

N

SKALA 1:1000



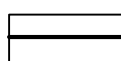
INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989
R. PRAWO GEODEZYJNE
I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1151 ZE ZM.) : MAPA
ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO.
LICENCJA NR GKG.GZE.4002.23894.2021_3021_CLP2
Z DNIA 22.10.2021 R. UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH
PROSTOKĄTNYCH PL-2000 STREFA 6



OZNACZENIA:



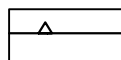
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



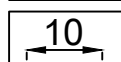
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH
ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



WYMIAR



PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPOWIERZNEJ
I LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA

OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH:

- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN (GZWP NR 150)
- TERENU OBJĘTEGO KONCESJĄ NR 29/2001/L Z DNIA 08.05.2017 R.
NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ
I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ
I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁÓŻ W OBSZARZE "ŚREM-JAROCIN",
WAŻNA DO DNIA 08.05.2047 R.
UDZIELONA PRZEZ MINISTRA ŚRODOWISKA

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZMONIEC
W REJONIE ULIC MODRAKOWEJ I KONWALIOWEJ, GMINA KÓRNIK – ETAP 2**

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 13 października 2025 r. do 3 listopada 2025 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 14 października 2025 r., uwagi przyjmowano do 19 listopada 2025 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęło żadne pismo.

W związku z powyższym, Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZMONIEC W REJONIE ULIC MODRAKOWEJ I KONWALIOWEJ, GMINA KÓRNIK – ETAP 2, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Plan przewiduje inwestycje związanych z budową infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Zatem gmina poniesie wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Plan przewiduje rozwiązania tymczasowe, stąd wykonanie uzbrojenia należącego do zadań własnych gminy może zostać wykonane w zależności od planu inwestycyjnego gminy.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury, przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą – Prawo budowlane, ustawą – Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie środowiska oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą przez właściwych zarządców tej infrastruktury, uprawnionych do prowadzenia działalności w zakresie rozbudowy i eksploatacji sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej. Działania te podejmowane będą w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami będą realizowane w sposób

określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłu i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej będą wykonywane zgodnie z regulacjami wynikającymi z ustawy – Prawo energetyczne.

§ 3. 1 Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym rozbudowy sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej, odbywać się będzie przez właściwych zarządców tej infrastruktury. Realizacja tych zadań nastąpi w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Finansowanie inwestycji będzie realizowane z różnych źródeł, w tym:

1) wydatków z budżetu gminy, w szczególności z:

- a) dochodów własnych gminy (np. podatki lokalne, opłaty, wpływy z majątku gminy),
- b) środków przeznaczonych na realizację zadań własnych w ramach uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych;

2) środków zewnętrznych, uzyskiwanych m.in. poprzez:

- a) dotacje i subwencje,
- b) dotacje unijne w ramach programów pomocowych,
- c) dotacje samorządu województwa,
- d) dotacje i pożyczki z funduszy celowych,
- e) subwencje ogólne z budżetu państwa;

3) środki zwrotne i instrumenty dłużne:

- a) kredyty i pożyczki bankowe,
- b) emisję obligacji komunalnych,
- c) leasing inwestycyjny;

4) inne formy finansowania:

- a) partnerstwo publiczno-prywatne (PPP),
- b) współfinansowanie przez podmioty prywatne w ramach umów cywilnoprawnych,
- c) inne środki zewnętrzne zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zakres, harmonogram oraz szczegółowe warunki realizacji inwestycji określać będą uchwały budżetowe gminy oraz wieloletnie plany inwestycyjne, przyjęte przez Radę Miasta i Gminy Kórnik. Kolejność realizacji inwestycji będzie ustalana na podstawie:

- 1) priorytetów rozwojowych gminy określonych w strategii rozwoju;
- 2) możliwości finansowych gminy oraz dostępności zewnętrznych źródeł finansowania;

3) potrzeb mieszkańców oraz konieczności zapewnienia odpowiedniej jakości infrastruktury technicznej.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 19 grudnia 2025 r.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 19 grudnia 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 XX/.../2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 2

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 stycznia 2021 r. uchwały nr XXVIII/385/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik. Ze względu na niezgodność ustalanych funkcji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, podzielono obszar objęty uchwałą na dwa etapy, a po jego aktualizacji dokończono procedurę planistyczną. Obszar objęty niniejszym planem etap II obejmuje teren o powierzchni ok. 0,75 ha.

Obecnie dla części przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 39 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

W 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., obszar planu został określony jako tereny zabudowy zagrodowej (RM).

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę nr LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. przedmiotowy plan został wymieniony jako opracowanie w trakcie sporządzania. Uchwalenie planu miejscowego wpisuje się w jeden z wniosków ww. uchwały: *„Rekomenduje się sukcesywne dalsze opracowywanie planów miejscowych celem zabezpieczenia głównych kierunków zagospodarowania określonych w studium.”*

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kórnik, na stronie urzędowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Miasta i Gminy uprawniona była do określenia przeznaczenia obszaru przede wszystkim na cele zabudowy zagrodowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu

przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych i zachowanie terenów przyrodniczych.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie wydatków gminy, związanych z realizacją infrastruktury technicznej, przede wszystkim wodociągu oraz sieci kanalizacji sanitarnej. Jednocześnie, plan przewiduje rozwiązania tymczasowe, stąd wykonanie ww. uzbrojenia może zostać wykonane w zależności od planu inwestycyjnego gminy. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna i teren ten nie leży w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zagospodarowania terenu. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono utrzymując istniejące tereny rolnicze. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska. Obszar objęty opracowaniem nie podlega ochronie konserwatorskiej, w związku z tym odstąpiono od formułowania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, 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. 2024 poz. 1411). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 2, został skierowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik, do przedstawienia Radzie Miasta i Gminy Kórnik. Podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski