

z dnia 16 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XXII/.../2026
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, 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 i 1436) 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, 680 i 1668), 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, 1543 i 1688), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, przyjętego uchwałą nr XXIX/334/2012 Rady Miejskiej Kórnik z dnia 28 grudnia 2012 roku ze zmianami.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II,”;

2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekcóć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;

2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

4) **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;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny lub innego obiektu odniesienia;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych, wiat dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej wyznaczonych przez rzut poziomy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

10) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 8,0 m i powierzchni płaszczyzny nie większej niż 12,0 m²;

11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem oraz symbolem;

12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni głównie zimozieloną o docelowej wysokości przekraczającej 4,0 m, z dopuszczeniem lokalizacji zieleni niższej wyłącznie na nasypie ziemnym nie niższym niż 2,5 m z uwzględnieniem §10 pkt 5 w zakresie strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 "odgałęzienie Gądk".

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZPW, 2ZPW;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE;
- 7) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR.

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

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

- 1) lokalizowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 - 6;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 1,50 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;

- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 5) na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do placów do nawracania na zakończeniach dróg wewnętrznych KR dopuszcza się definiowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) na działce budowlanej, na której stykają się linie obowiązująca i nieprzekraczalna dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń wyłącznie ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 8) dopuszczenie:
 - a) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków,
 - b) na terenie 2U lokalizowanie sztyldów oraz pylonów reklamowych, przy uwzględnieniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) reklam, z wyjątkiem sztyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu z uwzględnieniem pkt 8 lit. b.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, 4, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich składowaniem, przeładunkiem oraz ze zbieraniem odpadów;

- 5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na terenach 1MNW, 6MNW, 1-U, 1ZP, 2ZP, 1ZPW, 6KR ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obszar AZP 54-29/180 oznaczony na rysunku planu symbolem (A);
- 2) obszar AZP 54-29/95 oznaczony na rysunku planu symbolem (B).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: w granicach planu ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska", granice

którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek z uwzględnieniem lit. c:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW: nie mniejszą niż 800,0 m²,

- dla terenu 2U: nie mniejszą niż 1500,0 m²,

- dla pozostałych terenów: nie ustala się,

b) minimalną szerokość frontu działki:

- dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 2U: nie mniejszą niż 20,0 m,

- dla pozostałych terenów: nie ustala się,

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:

a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN 15 kV: 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,

- b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV: 7,0 m, po 3,50 m po każdej ze stron od osi linii,
- c) dla linii kablowych podziemnych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach 1MNW, 6MNW, 2ZP, 2ZPW, 1KDL, 1KR, 5KR, 6KR, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN80 "odgałęzienie Gądk" (rok budowy 1990 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa) wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6 - 8, do czasu rozbiórki, unieczynnienia gazociągu lub zmiany ciśnienia gazociągu;
- 6) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 "odgałęzienie Gądk" wyznacza się strefę kontrolowaną zmniejszoną o maksymalnym zasięgu wynoszącym 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w strefie kontrolowanej określonej na rysunku planu oraz w pkt 6 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm, z uwzględnieniem:
 - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) odległości krawędzi jezdni dróg publicznych od istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizacja fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) wszelkie prace w strefie kontrolowanej oraz w maksymalnej strefie kontrolowanej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN80 "odgałęzienie Gądk" (rok budowy 1990 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa), mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze;

10) w granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz lotniska Żerniki, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa lotniczego, w tym:

a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,

b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się również umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie,

c) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;

11) w granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego lotniska Krzesiny;

12) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 135 m n.p.m.;

13) w granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogi lokalnej, komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość drogi lokalnej, komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej lub w garażu, budynku gospodarczo – garażowym z uwzględnieniem pkt 4, 5 w liczbie:

a) na terenach MNW:

- dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,

b) na terenie 2U:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,

c) na pozostałych terenach nie ustala się;

4) na terenie 2U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów dostawczych i stanowisk do przeładunku towarów zgodnie z potrzebami, w obrębie działki budowlanej;

5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych oraz rowerowych na wszystkich terenach objętych planem;

7) w przypadku lokalizacji zabudowy przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub drogi wewnętrznej.

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

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;

2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

8) obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;

9) zapewnienie gazu z sieci gazowej; do czasu realizacji sieci gazowej dopuszczenie zapewnienia gazu ze szczelnych zbiorników;

10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zabudowa systemami fotowoltaicznymi lokalizowana na dachach i elewacjach obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam, pylonów reklamowych, sztyldów 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.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

- jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²,

- jednego sztyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m²,

- jednej wiaty o wysokości nie większej niż 3,0 m i powierzchni do 50,0 m², wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie,

b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75,

- d) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 5,50 m,
 - h) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 2,
 - budynku gospodarczo-garażowego: 1,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. k: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: 35° – 45°,
 - l) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - m) kolor pokrycia dachów w odcieniach: czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3 i 4: nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej z uwzględnieniem §11 pkt 7:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5.

§ 15. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) teren usług stanowiący powiększenie przylegającego terenu usługowego zlokalizowanego poza granicami planu,
 - b) zakaz budowy budynków,

c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wysokość budowli: do 10,0 m;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b, c:

- budynków usługowych,

- budynków gospodarczo-garażowych,

- wiat o wysokości nie większej niż 3,0 m,

- jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3,0 m² albo pylonu reklamowego,

b) dopuszczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000,0 m²,

c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, miejsc parkingowych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2,

e) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość budynków:

- budynku usługowego: do 10,0 m,

- budynku gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,

h) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku usługowego: do 2,

- budynku gospodarczo-garażowego: 1,

i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,

k) nachylenie połaci dachowych: do 30°;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3, 4: nie mniejszą niż 1500,0 m²;

3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 4, 5.

§ 17. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) zieleni urządzonej, z dopuszczeniem zieleni naturalnej,

b) dopuszczenie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, z zakazem budowy budynków,

c) dopuszczenie zbiorników wodnych,

d) dopuszczenie zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień,

e) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, rowerowych,

f) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,

g) wysokość obiektów i urządzeń: do 6,0 m,

h) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenów zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZPW, 2ZPW ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) zieleni urządzonej wysokiej, z uwzględnieniem §10 pkt 5,

b) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,

c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, rowerowych,

d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,

e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
- b) zachowanie i dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
- c) dopuszczenie pomostów, kładek pieszych, pieszo – rowerowych,
- d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej,
- e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowej,
- b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym poza wymienionymi w lit. a,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię zabudowy: do 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- g) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenu kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej – kanalizacji, wyłącznie dla potrzeb budowy przepompowni ścieków sanitarnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: do 6,0 m,

f) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) lokalizację drogi lokalnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDL na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej, w tym zatok autobusowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KR na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej.

§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

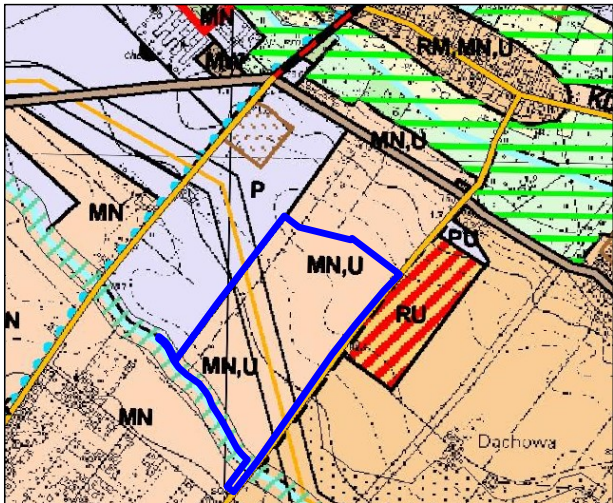
Anna Maria Andrzejewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROBAKOWO, W REJONIE ULIC: SZKOLNEJ, POZNAŃSKIEJ I SZEROKIEJ DO ROWU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 177/1 I 177/2, GMINA KÓRNIK - ETAP II

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PASMA ZIELENI OCHRONNEJ WZDŁUŻ ROWÓW I CIEKÓW
- ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- KDZ DROGI ZBIORCZE
- KDL DROGI LOKALNE

- ZPW TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IK TEREN KANALIZACJI
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- GAZOCIĄG DN80 "ODGAŁĘZIENIE GĄDKI" WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW POD NR:
(A) AZP 54-29/180
(B) AZP 54-29/95

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TERENY USŁUG
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno"
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"
 - zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny
 - III strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31.12.2007 r. (Dz. Urz. z 2008 woj. wielkopolskiego nr 1, poz. 1),
 - powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchni BRA) od lotniskowego urządzenia naziemnego)
- LINIE WYMIAROWE
- 15kV NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II

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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze 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 dla części obrębu geodezyjnego Robakowo,
w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2,
gmina Kórnik – etap II**

Wyłożenie w terminie od dnia 13 października do dnia 3 listopada 2025 r., uwagi można było składać do dnia 19 listopada 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	17.11.2025	Osoba prywatna	Robakowo dz. 185/4	-	X			Zmiana drogi 5KR na drogę publiczną. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zmiana drogi wewnętrznej 5KR na drogę publiczną nie znajduje uzasadnienia funkcjonalnego i wiązałaby się z dodatkowymi skutkami finansowymi obciążającymi budżet gminy.
				-	X			Zmniejszenie szerokości pasa 2ZPW z 30 m do 10 m. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zachowano szerokość terenu zieleni urządzonej wysokiej 2ZPW zgodnie z rysunkiem planu (30 m) z uwagi na rolę terenu zieleni urządzonej wysokiej jako strefy przejściowej pomiędzy zabudową usługową i produkcyjną, a zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
				-	X			Uwzględnienie załączonej koncepcji zagospodarowania

								terenu. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Załączona koncepcja intensyfikuje zabudowę mieszkaniową i przybliża ją do funkcji usług i produkcji, co jest niezgodne z polityką przestrzenną Gminy.
2.	18.11.2025	Osoba prywatna	Robakowo dz. 186/2	-	X			Przeznaczenie całej działki do rowu pod budownictwo mieszkaniowe i przebieg drogi lokalnej przy rowie równoległe. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Na terenie dz. 186/2 obręb Robakowo znajdują się grunty rolne klasy III. Zgodnie z projektem planu przeznaczono je pod tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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.), 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), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki, w tym jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. 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.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 28 stycznia 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXI/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miasta i Gminy Kórnik nr XLIX/711/2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik, zwanego dalej „planem”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Kórnicanin” w dniu 18.11.2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu w dniach od 18.11.2022 r. do 13.01.2023 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kórnik.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu został złożony jeden wniosek do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr WB1-PP.6722.9.2022 z dnia 07.12.2022 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu nr WOO-III.411.482.2022.AK.1 z dnia 28.12.2022 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, nr NS.9011.2.158.2022.DK z dnia 28.12.2022 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianami, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami. Z uwagi na występujące w granicach obszaru objętego planem grunty klasy III dokonano podziału planu na dwa etapy. Niniejszy etap II obejmuje łącznie powierzchnię około 18,7 ha. W granicach obszaru objętego planem w zakresie etapu II występują grunty rolne klasy III. Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.488.2024 z dnia 13 marca 2025 r. wyrażono zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych klasy RIIIb, o łącznej powierzchni 7,2855 ha, położonych na terenie gminy Kórnik w obrębie Robakowo, w granicach wydziałów planistycznych o symbolach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MNW-U, 1ZP, 2ZP, 1ZPW, 2ZPW, 1KR, 2KR, 3KR, 6KR, w działkach nr: 185/3, 185/4, 186/2, 187/2.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 13.10.2025 r. do 3.11.2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Kórnicanin” w dniu 3.10.2025 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kórnik, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy tuż przy Urzędzie w dniach od 3.10.2025 r. do 20.11.2025 r.

W dniu 28.10.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. minimum 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 19.11.2025 r. wpłynęły dwa pisma z czterema uwagami do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik uwag nie uwzględnił w całości.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-23 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 2) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 3) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu,
 - 5) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-23 tekstu uchwały;
 - 6) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-23 tekstu uchwały;
 - 7) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 8) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:
- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania,
- 5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami *analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, przyjętej uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej (KDL) będącej własnością gminy. Wyznaczone w projekcie planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) nie stanowią dróg publicznych. W związku z powyższym zadania własne Gminy Kórnik związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, a w tym technicznej mogą mieć wpływ na budżet Gminy w zakresie drogi lokalnej (KDL).

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/334/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 grudnia 2012 roku ze zmianami. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski