

**Projekt**

z dnia 14 sierpnia 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach,  
a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912) 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, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
- b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- c) 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;
- d) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką linię nieprzekraczalną, do której musi przylegać co najmniej jeden narożnik budynku;
- 8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **tablicach informacyjnych** – 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;
- 12) **teren** – 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 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolami:

- 1) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNB, 2MNB** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 5) **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US** - tereny usług turystyki lub nauki lub sportu i rekreacji;
- 6) **UE-US** - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 7) **1US-ZP, 2US-ZP** - tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 8) **1KDL, 2KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 9) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 10) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **1KPP, 2KPP, 3KPP** - tereny komunikacji pieszej;
- 12) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE** - tereny elektroenergetyki;
- 13) **L** - teren lasu;
- 14) **1ZP, 2ZP, 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 15) **1ZN, 2ZN, 3ZN** - tereny zieleni naturalnej.

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

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- b) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
- c) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;

2) dopuszcza się:

- a) odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
- b) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- c) nawiązanie do dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
- d) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- e) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup> na terenach: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US, UE-US, 1US-ZP, 2US-ZP** oraz 1 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach,
- f) lokalizację reklam o maksymalnej powierzchni 4 m<sup>2</sup> na terenach: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US,**
- g) lokalizację obiektów małej architektury,

h) lokalizację tablic informacyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e i lit. f,
- b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m oraz przepompowni, których wysokość nie może przekroczyć 2 m,
- c) ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych i dopuszczonych na terenach **1US-ZP**, **2US-ZP**;
- e) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszczonej planem;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNB, 2MNB** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) **UE-US** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) **ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - f) na terenach: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US**, w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego lub usług hotelarskich – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KPP, 2KPP, 3KPP** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
  - b) wiaty o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) 25% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**,
  - b) 35% działki budowlanej na terenie **11MNW**;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) 0,5 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**,
  - b) 0,7 na terenie **11MNW**;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) 0,75 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**,
  - b) 1,05 na terenie **11MNW**;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 60% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**,

b) 40% działki budowlanej na terenach: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;

9) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:

- w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,

- w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5 m,

c) wiat – nie więcej niż 3 m;

10) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**,

b) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° na terenach: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;

11) dachy strome o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;

12) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;

13) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

14) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

15) minimalną liczbę stanowisk postojowych:

a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny;

16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej, nie mniejszą niż:

a) 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **1MNW, 3MNW**,

b) 900 m<sup>2</sup> na terenach: **2MNW, 4MNW, 5MNW**,

c) 800 m<sup>2</sup> na terenach: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNB, 2MNB** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 9) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 8,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
  - c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 10) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 12) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 13) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety grafitów;
- 14) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 15) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic

pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
- 2) zakaz tynkowania i docieplania zewnętrznego elewacji frontowej budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 9) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m,
  - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 10) geometrię głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 30°;
- 11) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 12) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety grafitów;
- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.



**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działkach 78/3 i 78/4, obręb Szczytniki;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) dojazdów i dojazdów,
  - e) kondygnacji podziemnej,
  - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 10) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 11) geometrię głównych połaci dachowych budynków: dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych o nachyleniu od 25° do 45°;
- 12) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 13) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 14) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 15) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynkach usługowych;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług turystyki lub nauki lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT-UN-US**, **2UT-UN-US**, **3UT-UN-US**, **4UT-UN-US**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z turystyką, nauką lub usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
  - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, wiat oraz innych urządzeń turystycznych,
  - c) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojść i dojazdów,
  - f) kondygnacji podziemnej,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% działki budowlanej;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki budowlanej;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

- 11) zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE-US** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) dojazdów i dojazdów,
  - c) wiat,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 11) zapewnienie minimum 20 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP**, **2US-ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji z wyjątkiem terenu **2US-ZP**, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią na terenie **1US-ZP**;
- 3) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, wiat oraz innych urządzeń turystycznych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 4 m z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojeżdż i dojazdów,
  - f) kondygnacji podziemnej,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 4 lit. c;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% działki budowlanej na terenie **1US-ZP**;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na terenie **1US-ZP**: 0,2;
- 9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na terenie **1US-ZP**: 0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy na terenie: **1US-ZP**: 0,3;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki budowlanej;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 13) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

**§ 15.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) lokalizację jezdni;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 16.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) lokalizację jezdni;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, w tym pętli autobusowej na terenie **5KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 17.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR**, ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 18.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPP, 2KPP, 3KPP**:

- 1) ustala się lokalizację ciągu pieszego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 19.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**, ustala się:

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
- b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- d) urządzeń sportowych, placów gier i zabaw,
- e) zbiorników wodnych,
- f) na terenie **3ZP**:

- wiat rekreacyjnych o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>, wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°,
- jednego budynku toalety lub jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni 30 m<sup>2</sup>, wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°,
- stanowisk postojowych.

**§ 22.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników wodnych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

**§ 23.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

**§ 24.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach innych niż rolnicze i leśne:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m.
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **2US-ZP, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 1KPP, 2KPP, 3KPP, L, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1ZN, 2ZN, 3ZN;**
  - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe,
  - d) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dojazdy, przy czym dla działek przylegających do co najmniej dwóch dróg obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub z drogi publicznej niższej klasy,
- b) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. e,
- e) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy mikroinstalacji oraz biogazowni i turbin wiatrowych,

- f) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

**§ 27.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 2 lit. e, lit. f i lit. g oraz pkt 3 lit. a, lit. b i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.).

**§ 28.** 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%.

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

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

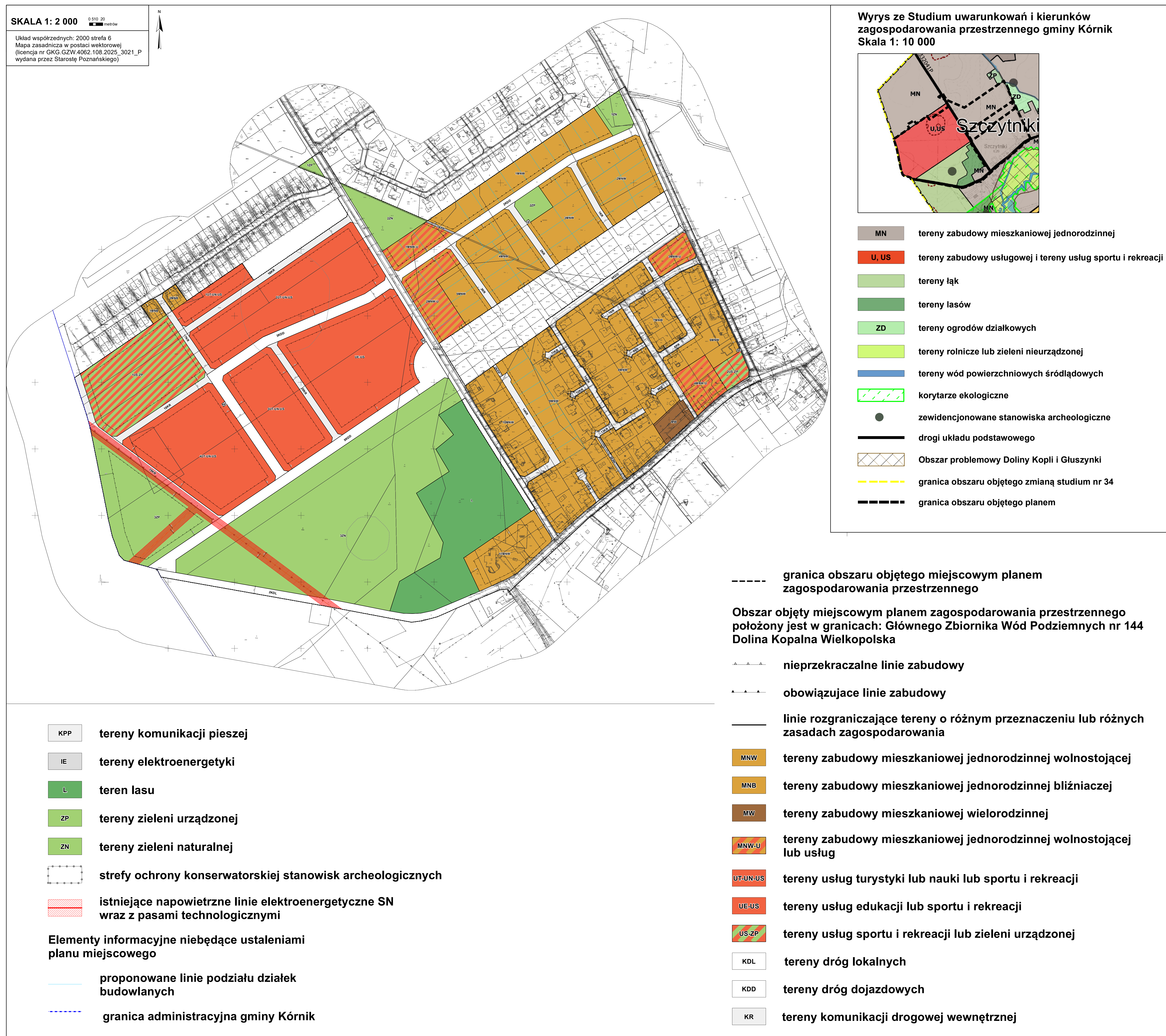
Przewodnicząca Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

**Anna  
Maria Andrzejewska**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia ..... 2026 roku**





Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 terenu pomiędzy ulicami  
Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik**

| Lp                                                                                                                                                           | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi | Treść uwagi                                                                                                          | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                              |                   |                                                                               |                                                                                                                      |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                                           | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                     | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                                                                                                                                            | 2                 | 3                                                                             | 4                                                                                                                    | 5                                              | 6                                                                | 7                                                                            | 8                     | 9                                                                      | 10                    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 18 maja 2026 r. do 9 czerwca 2026 r.,<br/>a uwagi można było składać do dnia 26 czerwca 2026 r.</b> |                   |                                                                               |                                                                                                                      |                                                |                                                                  |                                                                              |                       |                                                                        |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                              | 19.05.2026        | osoba fizyczna                                                                | Wniosek o zmianę przeznaczenia z terenów łąk na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. | działka 32/12, obręb Szczytniki                | teren 3ZN - teren zieleni naturalnej                             |                                                                              | X                     |                                                                        |                       | Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji w dniu 24 września 2023 r. – tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kórnik są wiążące dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. plan nie może naruszać ustaleń studium.<br>W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonym uchwałą Rady |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. działka nr 32/12 wskazana jest jako teren łąk z zakazem budowy obiektów kubaturowych. W związku z powyższym, przeznaczenie jej na cele inwestycyjne tj. tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej byłoby niezgodne z prawem. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

**Anna Maria Andrzejewska**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** W obrębie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg publicznych, dla których powierzchnia wykupu przez gminę wynosi 20 761 m<sup>2</sup> gruntów.

**§ 2.** W obrębie planu miejscowego wyznaczono tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP, które mogą być przedmiotem wykupu przez gminę. Ich łączna powierzchnia to 19 852 m<sup>2</sup>. Na prywatnych terenach wyznaczono również teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji o powierzchni 27 464 m<sup>2</sup>, a także częściowo tereny komunikacji pieszej o powierzchni 482 m<sup>2</sup>, które również mogą być przedmiotem wykupu przez gminę.

**§ 3.** Niezależnie od ustaleń miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletnia Prognoza Finansowa i zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej i uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się 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 zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

**Anna  
Maria Andrzejewska**

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 sierpnia 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 (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie  
do uchwały nr  
Rady Miasta i Gminy Kórnik**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik**

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr LII/791/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 stycznia 2023 r.

Celem opracowania planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenie i aktualizację zapisów obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

-wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,

-określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

-zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

-określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

-określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;



-wskazanie w projekcie planu terenu lasu, terenów zieleni naturalnej i urządzonej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:

-zapisy dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych;

-uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5)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, poprzez:

-ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

-stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

-optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7)prawo własności, poprzez:

-uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

-wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

-zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,

-wyznaczenie terenu usług edukacji oraz terenów innych usług, terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz terenów dróg publicznych.

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,

- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

- rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w rejonie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Szczytniki oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W sąsiedztwie planu zlokalizowana jest pętla autobusowa linii nr 511, 512, 594, 599, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze

względem na wyznaczenie oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z uchwałą Nr LXVI/190/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i zmianami planów. Opracowanie miejscowego planu jest zatem zgodne z wynikami analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i przyczyni się do bardziej skoordynowanego rozwoju gminy Kórnik. Na części terenu objętego opracowaniem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Analiza zasadności przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w 2023 roku.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan będzie generował koszty związane z wykupem prywatnych terenów pod gminne drogi publiczne, tereny komunikacji pieszej, zieleń urządzoną, tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji o powierzchni około 6,9 ha.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg i ponadlokalnych celów publicznych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

10 lutego 2023 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski

zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 17 stycznia 2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik. W odpowiedzi pismem z 20 marca 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy, natomiast Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie przesłał odpowiedzi.

Dnia 16 stycznia 2026 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 23 marca 2026 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od **18 maja 2026 r. do 9 czerwca 2026 r.** W trakcie publicznego wyłożenia, 20 maja 2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie do dnia 26 czerwca 2026 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została złożona 1 uwaga, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr LII/791/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 stycznia 2023 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Miasta i  
Gminy Kórnik

## **Przemysław Pacholski**