

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo
pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz 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 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądk, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błazejewko, 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:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 6) **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;
- 7) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokość powyżej 4,0 m.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 3) tereny składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1S/U, 2S/U**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem: **P/U/O**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**;
- 7) tereny leśne, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL**;
- 8) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem: **ZI**;
- 9) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem: **Z**;
- 10) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **WS**;
- 11) teren parkingu, oznaczony symbolem: **KOP**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E**;
- 13) teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem: **O**;
- 14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 15) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) okapów, gzymsów, tarasów i schodów zewnętrznych,
 - c) urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie odstępiania od obowiązku zachowania powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i ilości miejsc do parkowania dla działek budowlanych wydzielanych na cele lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5, dla istniejących budynków dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych;
- 5) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń prefabrykowanych przęsłowych betonowych lub żelbetonowych od strony dróg;
- 7) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w planie, z wyjątkiem działek budowlanych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie.

§ 5

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

- 1) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) za wyjątkiem terenów 1S/U i 2S/U dopuszczenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury transportowej i technicznej zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach 1MN, 2MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizowania budynków, których lokalizacja wymaga zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 8) nakaz zastosowania wszelkich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska i pozwolą zapobiec występowaniu negatywnych skutków;
- 9) nakaz zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz przestrzegania zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych przy prowadzeniu gospodarki rolnej.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz urządzenia pasów zieleni, wyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) nakaz lokalizacji zieleni wysokiej, z zachowaniem § 25 pkt 1,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
- 2) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania szyldów:
 - a) na ścianach budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2,0 m²,
 - b) wolnostojących, spełniających łącznie następujące warunki:
 - na jednej działce może być zlokalizowany jeden szyld wolnostojący,
 - maksymalna powierzchnia szyldu: 3,0 m²,
 - maksymalna wysokość szyldu: 4,0 m.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 56-29/67, wyznaczonego na rysunku planu;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) miejsc do parkowania,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość:
 - dla dachu dwuspadowego i wielospadowego: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - dla dachu płaskiego, jednospadowego: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsc do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej: 500 m².

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej **U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wiat,
- c) zbiorników przeciwpożarowych oraz retencyjnych,
- d) miejsc do parkowania,
- e) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
- f) obiektów małej architektury,
- g) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość: maksymalnie 10,0 m;
- 4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
 - a) dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - b) płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 11) nakaz urządzenia pasa zieleni, o którym mowa w § 6 pkt 1.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów składów, magazynów lub zabudowy usługowej **1S/U, 2S/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów składowych, magazynowych, usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m² z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) portierni,
 - d) zbiorników przemysłowych, przeciwpożarowych oraz retencyjnych,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych, budynków zamieszkania zbiorowego, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne;
- 4) wysokość:
 - a) budynków, obiektów składowych, magazynowych i usługowych, wiat: maksymalnie 10,0 m,
 - b) innych budowli: maksymalnie 20,0 m;
- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:

- a) dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
- b) płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;
- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,
 - c) sumarycznej ilości miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 9;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
- 12) nakaz urządzenia pasów zieleni, o których mowa w § 6 pkt 1.

§ 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m² lub związanych z miejscem obsługi podróżnych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) portierni,
 - d) zbiorników przemysłowych, przeciwpożarowych, retencyjnych,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne;
- 4) wysokość:
 - a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych: maksymalnie 15,0 m,
 - b) obiektów usługowych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat, portierni: maksymalnie 13,0 m,
 - c) pozostałych obiektów: maksymalnie 20,0 m;
- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - b) płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;

- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - b) minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składowego, magazynowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - c) sumarycznej ilości miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 9;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m²;
- 12) nakaz urządzenia pasów zieleni, o których mowa w § 6 pkt 1.

§ 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej **7P/U** ustala się:

- 1) lokalizację zbiorników retencyjnych, przeciwpożarowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 4) wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni terenu;
- 6) nakaz urządzenia pasów zieleni, o których mowa w § 6 pkt 1.

§ 14

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami **P/U/O** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m² lub związanych z miejscem obsługi podróżnych z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) budynków, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, zgodnie z pkt 3-5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) portierni,
 - d) zbiorników przemysłowych, przeciwpożarowych, retencyjnych,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie magazynowania odpadów, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych, o pojemności do 25 000 ton, tj.:
 - a) odpadów obojętnych:
 - gleby i ziemi – mas ziemnych,
 - odpadów betonu oraz gruzu betonowego z rozbiórek i remontów,

- b) piasku,
- c) kruszywa drogowego;
- 4) zakaz przyjmowania odpadów niebezpiecznych;
- 5) dopuszczenie recyklingu odpadów budowlanych;
- 6) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne;
- 7) wysokość:
 - a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych: maksymalnie 18,0 m,
 - b) obiektów usługowych, budynków, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, budynków gospodarczo-garażowych, wiat, portierni: maksymalnie 15,0 m,
 - c) pozostałych obiektów: maksymalnie 20,0 m;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) dach:
 - a) dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - b) płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;
- 10) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 11) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - b) minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składowego, magazynowego; budynku, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - c) sumarycznej ilości miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 12;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

§ 15

W zakresie zasad zagospodarowania terenów rolniczych **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych: płyt obornikowych, silosów o wysokości do 10,0 m, tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m, dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż dróg,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt 2.

§ 16

W zakresie zasad zagospodarowania terenów leśnych **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** ustala

się:

- 1) leśny sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) urządzeń związanych z gospodarką leśną,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

§ 17

W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni izolacyjnej **ZI** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni terenu;
- 2) nakaz lokalizacji zadrzewień i zieleni;
- 3) zakaz sytuowania budynków i wiat oraz miejsc do parkowania;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18

W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni nieurządzonej **Z** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni terenu;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) miejsc do parkowania,
 - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19

W zakresie zasad zagospodarowania terenu wód powierzchniowych **WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszczenie prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych lub dla rowerów oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 20

W zakresie zasad zagospodarowania terenu parkingu **KOP** ustala się:

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni terenu.

§ 21

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **1E, 2E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
- 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,5,

- b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 22

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami **O** ustala się:

- 1) lokalizację budynków, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym funkcjonowaniem gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, stacji przeładunkowej odpadów wraz z bazą transportową;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów składowych, magazynowych,
 - b) wiat,
 - c) portierni,
 - d) zbiorników przeciwpożarowych oraz retencyjnych,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość:
 - a) budynków, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, obiektów składowych, magazynowych: maksymalnie 18,0 m,
 - b) budynków usługowych, wiat nie może przekraczać 15,0 m,
 - c) pozostałych obiektów: maksymalnie 20,0 m;
- 4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
 - a) dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - b) płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynku, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, obiektu składowego, magazynowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - b) minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

§ 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz

uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru planu:

- 1) w granicach terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Kórnik – Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważną do dnia 19.07.2028 r.;
- 2) częściowo w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”.

§ 24

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) z wyłączeniem terenów 1R, 2R, 3R, 4R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: według zasad określonych dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°,
 - d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 25

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) strefy kontrolowanej zmniejszonej o maksymalnym zasięgu 76,0 m, tj. 38,0 m na stronę gazociągu DN500 relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972, o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa oraz strefy kontrolowanej zmniejszonej o maksymalnym zasięgu 30,0 m, tj. 15,0 m na stronę gazociągu DN100 odboczka Konarskie, rok budowy 1998, o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, wyznaczonych na rysunku planu, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - w strefach kontrolowanych nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od gazociągu do pni drzew; minimalna odległość krawędzi jezdni dróg od istniejących gazociągów zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
 - dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,
 - skrzyżowanie drogi z gazociągiem wysokiego ciśnienia wymaga dodatkowego zabezpieczenia lub przebudowy gazociągu, które należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci gazowej,
 - minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni, minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni,

- zamierzenia inwestycyjne na działkach przez które przebiegają ww. gazociągi, jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej,
- b) sieci wodociągowej,
- c) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonego na rysunku planu, ponadto:
 - zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne, do czasu skablowania,
 - dopuszcza się skablowanie i roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych;
- 2) nakaz zachowania systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich;
- 3) nakaz sytuowania obiektów względem granicy terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu KDZ – ul. Długiej, terenu KDL – ul. Kórnickiej, terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW – ul. Leśnej, 4KDW, 5KDW wyznaczonych w granicach planu oraz z dróg leżących poza granicami planu, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów z terenu KDZ na tereny 1S/U i 5P/U;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27

W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) zieleni.

§ 28

W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 29

W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub dla rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 30

1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki komunalne i przemysłowe: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci w sposób zgodny z przepisami, przy czym na terenach 1MN i 2MN dopuszcza się tymczasowo do zbiorników bezodpływowych;
- 2) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami,
- 3) woda:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, pozyskania wody z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) energia elektryczna:
 - a) z systemu sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru;
- 5) gaz: z sieci gazowej;
- 6) ciepło:
 - a) ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 31

W zakresie terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się: ustalenia § 4 pkt 6 i § 6 pkt 2 i 3 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.

§ 32

Określa 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%.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 34

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 marca 2018 r. uchwały Nr XLV/603/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 97,2 ha.

Obecnie dla części przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część C w gminie Kórnik, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr IX/92/2015 z dnia 27 maja 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 3771). Zgodnie z nim, fragmenty terenu planu położonego we wschodniej i południowej części obszaru przeznaczone są pod tereny rolnicze i tereny lasów. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część C w gminie Kórnik traci moc.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu i nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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.), oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, obszar planu zostały określony jako: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, teren składów, magazynów i zabudowy usługowej, tereny lasów, lasy lub teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, tereny rolne.

Ponadto w granicach opracowania znajduje się rów, gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 wraz ze strefą kontrolowaną, zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, oraz ujęcie wody, które zostało zlikwidowane. W opinii Aquanet Sp. z o.o. z dnia 21.11.2022 r., nr sprawy IBM/2261/24/2016, napisano: „*Informujemy, że fizyczna likwidacja ujęcia wody na dz. nr ewid. 240/3 została wykonana na przełomie 2021/2022 r. Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia oraz pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych zostały wygaszone*”.

W planie wyznaczono teren parkingu KOP na terenie określonym w studium jako teren rolny. W studium znajduje się zapis: „*W ramach wszystkich wyznaczonych wyżej terenów zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów oraz infrastruktury technicznej oraz obiektów inżynierskich a także stosownych terenów zieleni*”. Biorąc pod uwagę lokalizację terenu KOP w otoczeniu istniejącej i projektowanej zabudowy na cele produkcyjne, usługowe, składów i magazynów, brak konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz niewielką powierzchnię tego terenu, a także przywołany zapis studium, uznano,

że przeznaczenie go na cele rolne jest nieracjonalne i wyznaczono teren KOP jako bardziej adekwatny.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę Nr LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru, został uznany za niewymagający podjęcia uchwały w sprawie zmiany obowiązującego planu. Jednak w związku z koniecznością zachowania ciągłości w planowaniu przestrzennym gminy oraz opracowywaniem planu miejscowego dla zwartego terenu ograniczonego drogami, obszar objęty obowiązującym planem został objęty pracami planistycznymi.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany oraz kontynuowano etap ponownego opiniowania i uzgadniania.

Ze względu na występowanie na terenie opracowania gruntów ornych klasy IIIB (RIIB) oraz gruntów pod rowami (W-RIIB) koniecznym było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Decyzją nr DNI.tr.602.98.2024 z dnia 17 czerwca 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 0,1664 ha w granicach wydzielenia planistycznego KDZ (w działkach nr: 234/4, 267/3, 237/1) oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 7,2926 ha w granicach wydzielen planistycznych: 2P/U (w działkach nr: 234/4, 245/1, 247), 3P/U (w działce nr 237/1), 4P/U (w działkach nr: 234/4, 245/1, 247, 252), 4KDW (w działkach nr: 234/4, 245/1, 247, 252).

W związku z wyznaczeniem części terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz terenu infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT, ostatecznie po uwzględnieniu uwag oznaczonego jako teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej 7P/U, na lasach klasy VI (LsVI) o powierzchni 0,6192 ha, wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.50.2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Następnie zmniejszono obszar objęty projektem planu, wyłączając grunty rolne klas III zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu.

Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 30 września 2024 r. do 21 października 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 15 października 2024 r., uwagi przyjmowano do 6 listopada 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęło 14 uwag. Złożono również 2 uwagi po terminie składania uwag. W związku z uwzględnieniem części uwag przez Burmistrza, ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. W projekcie planu wprowadzono niezbędne zmiany oraz ponowiono etap opiniowania i uzgadniania.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 2025 r. do 2025 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 2025 r., uwagi przyjmowano do 2025 r. W ustawowym terminie wpłynęło ... uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kórnik. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

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

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna, ale teren ten leży w sąsiedztwie zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana zabudowa stanowi poszerzenie terenów już zabudowanych. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono utrzymując większość terenów leśnych i część terenów rolniczych. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W oparciu o wnioski Powiatowego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U.

z 2024 poz. 1411). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a jedynie tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, ustalono pozyskanie wody z własnego ujęcia wody.

Ze względu na specyfikę obszaru objętego planem, odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognostyka skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa dla projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.