

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153) 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 w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 2, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

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

§ 3

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

§ 4

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

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

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie wytwarzania energii z instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza do wartości określonych w przepisach odrębnych z zastosowaniem niezbędnych środków technicznych;
- 6) nakaz utrzymania poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- 7) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej składającej się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczo-garażowego oraz budynków inwentarskich;

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

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: ustala się ochronę wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Warszawa - Berlin (GZWP nr 150) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

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

§ 11

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia:
 - a) dopuszczenie rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia dopuszczenie:
 - wszelkich robót budowlanych przy napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - zachowania pasa technologicznego o szerokości 7,0 m (po 3,5 m z każdej strony od osi linii), w granicach którego zakazuje się sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m.

§ 12

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

- 1) ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez przyległe drogi wewnętrzne;
 - b) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejącej infrastruktury, w szczególności:
 - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem wykonania własnego ujęcia wody,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu, w tym ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
- zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się

- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 16

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

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

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

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

Opracowanie miejscowego planu ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik

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

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obszar planu został określony jako tereny zabudowy zagrodowej (RM).

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie

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

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

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

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

kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych i zachowanie terenów przyrodniczych.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna i teren ten nie leży w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zagospodarowania terenu. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono utrzymując istniejące tereny rolnicze. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska. Obszar objęty opracowaniem nie podlega ochronie konserwatorskiej, w związku z tym odstąpiono od formułowania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2024 poz. 1411). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności.

Jak to zostało przywołane na wstępie, niniejsza uchwała nie spowoduje zwiększenia

wydatków gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

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