

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Szczytniki, w rejonie ulic: Nad Wodą, Jeziornej,
Skowronkowej i Sarniej, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Szczytniki, w rejonie ulic: Nad Wodą, Jeziornej, Skowronkowej i Sarniej, gmina Kórnik po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik 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,
- 3) Załącznik nr 3 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz nadziemnej ściany

zewnątrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;

- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 8) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **14MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami od **1MNW-U** do **6MNW-U**;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem **1U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1ZP-US** i **2ZP-US**;
- 5) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1ZP-WS** i **2ZP-WS**;
- 6) tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od **1ZN-WS** do **4ZN-WS**;
- 7) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami od **1I** do **4I**;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **11KR**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **4KDD**;
- 12) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ** i **2KDZ**.

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

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

- 4) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza linie zabudowy;
- 5) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod:
 - a) lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków,
 - b) poszerzenie nieruchomości sąsiednich w ramach tego samego przeznaczenia.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam, z wyjątkiem sztyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **14MNW**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach od **1MNW-U** do **6MNW-U**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających ich spływ;
- 5) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 7) dopuszczenie skanalizowania rowów w przypadku kolizji z planowaną zabudową przy zachowaniu ciągłości i przepustowości rowów;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
 - c) gospodarowania wodą w rolnictwie.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 54-28/8 w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **14MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,

- c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
- d) jednego szyldu na elewacjach dla każdej działalności usługowej w lokalu użytkowym, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 2 m²;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy lub dach płaski,
 - c) wiat: dowolną;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na lokal użytkowy.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami od **1MNW-U** do **6MNW-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalno - usługowego albo budynku usługowego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - e) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,7;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku mieszkalno – usługowego, budynku usługowego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie

- kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 6) geometrię dachów:
- a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku usługowego, budynku mieszkalno – usługowego: dach stromy lub dach płaski, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy lub dach płaski,
 - d) wiat: dowolną;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
- a) dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usługowej, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²,
 - c) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m² lub jednego pylonu reklamowego;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 6) geometrię dachów: dach stromy lub dach płaski;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) jedno na 30 m² powierzchni sprzedaży,

- b) jedno na 30 m² powierzchni użytkowej usługowej, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji: boisk, trybun o wysokości nie większej niż 3 m, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów, ścieżek pieszych i rowerowych, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1ZP-WS** i **2ZP-WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, pomostów, boisk, trybun o wysokości nie większej niż 3 m, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów, ścieżek pieszych i rowerowych, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami od **1ZN-WS** do **4ZN-WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się udział powierzchni biologicznie 100% powierzchni terenu.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami od **1I** do **4I** ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4 m;
- 2) dojść i dojazdów na terenie **1I** prowadzących na działki budowlane na terenie **3MNW- U**.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem **1KP** ustala się dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych i rowerów.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **11KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **4KDD**, terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDDZ** i **2KDDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§18. 1. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska.

2. Tereny objęte planem położone są w granicach złoża piasku i żwiru KN 3730 Szczytniki w zakresie wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN-15 kV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu ich przebudowy na linie kablowe;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, wynikających z położenia części terenów objętych planem w granicach stref ograniczonej wysokości wokół lotniska „Żerniki”;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, wynikających z położenia wszystkich terenów objętych planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na położenie terenów objętych planem w granicach obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

§20. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

2. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dostęp do działek budowlanych z terenów **KDD** lub **KR** w przypadku lokalizacji działek jednocześnie przy terenie **KDZ** i terenach **KDD** lub **KR**;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów z drogi **KDZ** na działki budowlane na terenach: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **13MNW**;
- 4) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych na terenie **3MNW-U** przez teren **1I**.

§23. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Szczytniki, w rejonie ulic: Nad Wodą, Jeziornej,
Skowronkowej i Sarniej, gmina Kórnik

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXVI/981/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Szczytniki, w rejonie ulic: Nad Wodą, Jeziornej, Skowronkowej i Sarniej, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenia i aktualizacji zapisów obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik po otrzymaniu wniosku o jego sporządzenie na posiedzeniu Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej z dnia 22 lutego 2024 r.. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 29,18 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązują następujące plany miejscowe:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Szczytnikach, działka nr 238/16 – zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr V/38/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 61 z dnia 15.04.2003 r. poz. 1123);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej w Szczytnikach – zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXXII/415/2001 z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 81 z dnia 11.07.2001 r. poz. 1509);

3) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy Kórnik we wsiach Kamionki, Szczytniki i Koninko w zakresie wyznaczenia przebiegu drogi publicznej – zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XVIII/267/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 73 z dnia 24.05.2004 r. poz. 1586).

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p

z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do 19.07.2028 r.

Tereny objęte planem znajdują się w sąsiedztwie zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) – Raben Logistics Sp. z o.o. Oddział Gądky, w odległości ok. 3 km. Zakład ten zakwalifikowano do zakładów ZDR ze względu na okresowe przekroczenie substancji chemicznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,
 - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowej jako rozszerzenia istniejącej tożsamej funkcji w sąsiedztwie opracowania, zgodnie z ustaleniami Studium oraz przy uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, bez naruszenia równowagi przyrodniczej z uwagi na brak występowania obszarów chronionych przyrodniczo,
 - c) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, z uwagi na położenie terenów objętych planem w granicach Obszaru Ograniczonego Użytkowania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, utworzonego Rozporządzeniem Nr 82/03

- Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, zmienionego rozporządzeniem nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1),
- g) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie i uporządkowanie istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych,
 - i) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
 - j) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
 - k) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych;
 - l) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
 - m) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez zapewnienie partycypacji społecznej,
 - n) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - o) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - p) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: ustalenia planu pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i rekreacyjne wykluczają możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - q) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu miejscowego nie wyznaczono terenów związanych z rolnictwem;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu

przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano jako rozszerzenie istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych, z dostępem do dróg publicznych;

- 4) zgodność z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm. oraz) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);
- 6) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: prognozuje się, że dopuszczenie możliwości powstania nowych terenów inwestycyjnych przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy poprzez wpływy z opłat planistycznych oraz podatków od nieruchomości.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.