

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

**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik.

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 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) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, 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, Gądki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
  - 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) załącznik nr 3 – 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, 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 użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty, tymczasowych obiektów budowlanych oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny lub innego obiektu odniesienia;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych nadziemnych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 7) **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;
- 8) **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 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolami:

- 1) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

- 2) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **1MNS, 2MNS, 3MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 4) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;
- 5) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** – tereny usług;
- 6) **1US, 2US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 7) **US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 8) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 9) **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 10) **ZP-I** – teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej;
- 11) **L** – teren lasu;
- 12) **1WS, 2WS, 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **1WS-ZP, 2WS-ZP** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 14) **KO** – teren obsługi komunikacji;
- 15) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 16) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 17) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- b) 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,
  - c) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
    - okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
    - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - d) lokalizację, na elewacjach frontowych budynków na terenach MNW, MNS, MWW, MN-U, U, US, US-UK szyldów i dodatkowo na terenie U tablic reklamowych, przy czym łączna powierzchnia szyldów lub tablic reklamowych nie może przekraczać:
    - na terenach MNW, MNS, MWW – 1,0 m<sup>2</sup> na elewacji,
    - na terenach MN-U, US, US-UK – 3,5 m<sup>2</sup> na elewacji,
    - na terenach U – 5,0 m<sup>2</sup> na elewacji,
  - e) lokalizację, na terenach MN-U, U, US, US-UK szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:
    - na terenach MN-U, US, US-UK – nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m,
    - na terenie U – nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - f) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - g) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
  - h) lokalizację obiektów małej architektury,
  - i) lokalizację wiat,
  - j) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych od frontu działki, o wysokości do 1,8 m,
  - k) wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 3) zakazuje się lokalizacji:

- a) reklam, z wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu,
- b) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych poza liniami zabudowy,
- d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
  - c) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,
  - d) myjni samochodowych,
  - e) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
  - f) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony oraz zachowania stosunków wodnych rowów, zlokalizowanych na terenie planu;
- 5) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących rowów, urządzeń drenażowych;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie MWW,

- b) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MNW, MNS,
  - c) jak dla terenów mieszkaniowo–usługowych na terenach MN-U,
  - d) na terenach U, US, US-UK, w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) dopuszczenie skanalizowania rowów w przypadku kolizji z planowaną zabudową przy zachowaniu ciągłości i przepustowości rowów.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych: nr AZP 54-28/28 oraz AZP 54-28/27 poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych w związku z realizacją inwestycji polegających na zabudowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

#### § 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MWW** ustala się:
  - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
  - 2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,6;

- 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
    - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
  - 9) geometrię dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
    - b) budynków gospodarczo-garażowych: dach płaski,
    - c) wiat: dowolną;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 2 000,0 m<sup>2</sup>;
  - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
  - 12) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNW** do **16MNW** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
  - 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat o łącznej powierzchni zabudowy:
    - a) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 10MNW, 12MNW, 14MNW: nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
    - b) na terenach 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 11MNW, 13MNW, 15MNW, 16MNW: nie większej niż 100,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;

- 4) na terenach 1MNW, 8MNW, 9MNW, 16MNW dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW: 0,3,
  - b) na terenie 9MNW: 0,4;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW: do 0,9,
  - b) na terenie 9MNW: do 1,2;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW: od 0,0 do 0,6,
  - b) na terenie 9MNW: od 0,0 do 0,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- 10) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dowolną;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
- 12) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,



- b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNS**, **2MNS** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 6) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - 7) geometrię dachów: dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad dla takich części budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 170,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MNS** ustala się:
- 1) lokalizację 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 6) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- 7) geometrię dachów: dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od  $40^\circ$  do  $45^\circ$ , z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad dla takich części budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż  $170,0 \text{ m}^2$ ;
  - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **6MN-U** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego;
  - 3) na terenach 2MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych w odległości  $1,5 \text{ m}$  od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 4) dopuszczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży do  $150 \text{ m}^2$  na działce budowlanej;
  - 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni do  $60 \text{ m}^2$  i wiat;
  - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - a) na terenach 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U: 0,3,
    - b) na terenach 2MN-U, 5MN-U, 6MN-U: 0,4;
  - 8) maksymalną intensywność zabudowy:
    - a) na terenach 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U: 0,9,
    - b) na terenach 2MN-U, 5MN-U, 6MN-U: 1,2;
  - 9) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) na terenach 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U: od 0,0 do 0,6,
    - b) na terenach 2MN-U, 5MN-U, 6MN-U: od 0,0 do 0,8;
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 11) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej pod budynkiem mieszkalnym i mieszkalno-usługowym,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 12) geometrię dachów:
- a) budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°,
  - b) budynku usługowego, mieszkalno-usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub płaski,
  - c) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: dowolną;
- 13) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
- 14) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - c) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego innej niż powierzchnia sprzedaży,
  - e) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków usługowych,
    - b) wiat,
    - c) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania,
    - d) masztu flagowego o wysokości do 6,0 m;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 7) geometrię dachów: dach stromy dwuspadowe lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 500,0 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **5U** ustala się:
  - 1) lokalizację:
    - a) budynków usługowych,
    - b) budynku gospodarczo- garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - c) wiat,
    - d) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania,
    - e) masztu flagowego o wysokości do 6,0 m;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych: nie więcej niż 8,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

- b) budynku gospodarczo- garażowego i wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 7) geometrię dachów: dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 000,0 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:
  - 1) lokalizację:
    - a) budynków straży pożarnej,
    - b) świetlicy wiejskiej,
    - c) budynku gospodarczo-garażowego,
    - d) wiat,
    - e) masztu flagowego o wysokości do 6,0 m;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczo- garażowego i wiat: nie więcej niż 6,0 m;
  - 7) geometrię dachów: dach płaski;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie KO.
9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynku usługowego,
    - b) miejsc do parkowania;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,3;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 6) wysokość budynku usługowego: nie więcej niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 7) geometrię dachów: dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    - b) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, **2US** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) boisk,
    - b) infrastruktury związanej z hodowlą koni i rekreacją na koniu, wysokości nie większej niż 4,0 m i dowolnej geometrii dachu,

- c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 4,0 m i dowolnej geometrii dachu,
  - d) na terenie 2US obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - e) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
  - f) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
  - g) zieleni urządzonej, a także zieleni naturalnej oraz zadrzewień;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 000,0 m<sup>2</sup>.
11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-UK** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) boisk,
  - b) trybun o wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - c) plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 9,0 m,
  - d) placów zabaw,
  - e) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 4,0 m i dowolnej geometrii dachu;
  - f) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
  - g) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
  - h) zieleni urządzonej, a także zieleni naturalnej oraz zadrzewień;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 000,0 m<sup>2</sup>.
12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie ogrodów działkowych oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się:
- 1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym świetlicę,
  - b) altan, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni,

- d) dojść, dojazdów,
  - e) miejsc do parkowania,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.
13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** do **8ZN** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
  - 2) na terenach 2ZN, 5ZN zakaz lokalizacji ogrodzeń;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) zadrzewień, zakrzewień,
    - b) zalesień,
    - c) stawów,
    - d) ścieżki pieszej, rowerowej, pieszo-rowerowej,
    - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.
14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP-I** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) zadrzewień, zakrzewień,
    - b) zalesień,
    - c) stawów,
    - d) zbiornika retencyjnego,
    - e) ścieżki pieszej, rowerowej, pieszo-rowerowej,
    - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4,0 m.
15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie lasu oznaczonym na rysunku planu symbolem **L** ustala się:
- 1) przeznaczenie: las;



- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
  - 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS**:
- 1) ustala się zakaz budynków;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów,
    - b) lokalizację infrastruktury technicznej.
17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS-ZP, 2WS-ZP**:
- 1) ustala się zakaz budynków;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów,
    - b) lokalizację kładek, przejść, przepustów,
    - c) lokalizację infrastruktury technicznej.
18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie obsługi komunikacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **KO** ustala się:
- 1) lokalizację pętli dla autobusów;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) wiaty przystankowe o wysokości do 5,0 m,
    - b) miejsc do parkowania,
    - c) ścieżek rowerowych,
    - d) zieleni,
    - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) tablic informacyjnych.
19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi lokalnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) miejsc do parkowania;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ścieżek rowerowych,
    - b) zieleni,
    - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) tablic informacyjnych.
20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się:
- 1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ścieżek rowerowych,
    - b) zieleni,
    - c) miejsc do parkowania,
    - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) tablic informacyjnych.
21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **9KR** ustala się:
- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków;

- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) ścieżek rowerowych,
  - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) tablic informacyjnych,
  - f) zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

#### § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”,
- 2) nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważnej do dnia 19.07.2028r;

#### § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek – nie mniej niż 18,0 m;
- 4) 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;
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, wyznacza się pas technologiczny, wynoszący 7,0 m na stronę od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na linię kablową doziemną; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w odległościach mniejszych niż ustalony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej nakaz zachowania przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm;
- 3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej na rysunku planu strefa technologiczna;
- 4) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny poprzez:
  - a) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 7) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny poprzez zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej;

- 8) w związku z zasięgiem powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Żerniki:
- a) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych,
  - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenia dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenia dla ruchu statków powietrznych.

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) klasę techniczną: droga KDL – lokalna, dróg KDD – dojazdowe,
  - b) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
    - docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

- j) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni.

#### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 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**

Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XI/174/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 lutego 2025 roku.

Plan obejmuje tereny w miejscowościach Koninko i Szczytniki położone głównie wzdłuż ulicy Pisarskiej/Wspólnej, a także przy ulicach Piotrowskiej i Mostowej, o powierzchni ok. 19,6 ha, dla których granice określono na rysunku planu.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednoczenie i aktualizację zapisów obowiązujących na tym obszarze planów miejscowych. Na części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Koninku, gmina Kórnik – zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Korniku nr XIII/126/1999 z dnia 20 czerwca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 50 z dnia 14.07.1999 r. poz. 1084) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów łącznika ekologicznego, lasów i gruntów rolnych w obrębach geodezyjnych: Koninko i Borówiec w gminie Kórnik – zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XLVIII/641/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 12.07.2018 r. poz. 5865).

Przedmiotem planu, jest wprowadzenie terenów mieszkaniowo- usługowych, terenów rekreacyjno-sportowych, w tym ogrodów działkowych oraz terenów zielonych i układu komunikacyjnego.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostaną opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.



W planie określono ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na występowanie na przedmiotowym terenie obiektów objętych ochroną konserwatorską – stanowisk archeologicznych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

1. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Kórniczanie” w dniu 07.03.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.kornik.pl](http://www.kornik.pl) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i sołectwa Koninko i Szczytniki. Uwagi zbierano w dniach 07.03.2025 r. do 31.03.2025 r.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęło sześć wniosków, w tym trzy po terminie.

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

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) zgodnie 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 wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z uchwaleniem planu, nie przewiduje się inwestycji publicznych, które wynikałyby z koncepcji, czy planów na podstawie których możliwe byłoby określenie, nawet szacunkowe, środków finansowych które będą konieczne do zabezpieczenia w budżecie gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.