

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia r.

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

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

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilećroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

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

- 6) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokość powyżej 4,0 m.

§ 3

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

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

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

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

wydzielenia dróg ustalonych w planie.

§ 5

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

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

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

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

§ 7

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

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

§ 8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 9

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

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

§ 10

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

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

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

§ 11

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

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

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

§ 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U** ustala się:

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

dowolne;

- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 7P/U: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - b) minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składowego, magazynowego, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - c) sumarycznej ilości miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 9;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m²;
- 12) nakaz urządzenia pasów zieleni, o których mowa w § 6 pkt 1.

§ 13

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

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m² lub związanych z miejscem obsługi podróżnych z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) budynków, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, zgodnie z pkt 3-5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) portierni,
 - d) zbiorników przemysłowych, przeciwpożarowych, retencyjnych,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie magazynowania odpadów, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych, o pojemności do 25 000 ton, tj.:
 - a) odpadów obojętnych:
 - gleby i ziemi – mas ziemnych,
 - odpadów betonu oraz gruzu betonowego z rozbiórek i remontów,
 - b) piasku,
 - c) kruszywa drogowego;
- 4) zakaz przyjmowania odpadów niebezpiecznych;
- 5) dopuszczenie recyklingu odpadów budowlanych;
- 6) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne;
- 7) wysokość:

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

§ 14

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

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

§ 15

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

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

§ 16

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

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

§ 17

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

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

§ 18

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

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

§ 19

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

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

§ 20

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
- 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 21

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

- 1) lokalizację budynków, budowli związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym

funkcjonowaniem gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, stacji przeładunkowej odpadów wraz z bazą transportową;

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

§ 22

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej **IT** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zbiorników retencyjnych, przeciwpożarowych,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni terenu.

§ 23

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru planu:

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

§ 24

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

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

§ 25

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

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

- powinien wynosić 60 stopni,
- zamierzenia inwestycyjne na działkach przez które przebiegają ww. gazociągi, jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej,
- b) sieci wodociągowej,
- c) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, wyznaczonego na rysunku planu, ponadto:
- zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne, do czasu skablowania,
 - dopuszcza się skablowanie i roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych;
- 2) nakaz zachowania systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich;
- 3) nakaz sytuowania obiektów względem granicy terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

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

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

§ 27

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

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

§ 28

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

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

- h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- i) zieleni.

§ 29

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

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

§ 30

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

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

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci w sposób zgodny z przepisami;
- 2) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami,
- 3) woda:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, pozyskania wody z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) energia elektryczna:
 - a) z systemu sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz wykorzystania energii wiatru;
- 5) gaz: z sieci gazowej;
- 6) ciepło:
 - a) ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz wykorzystania energii wiatru;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 31

W zakresie terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się: ustalenia § 4 pkt 6 i § 6 pkt 2 i 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32

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

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 34

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

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

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

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

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

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

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

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

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

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

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

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

W związku z wyznaczeniem części terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz terenu infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT na lasach klasy VI (LsVI) o powierzchni 0,6192 ha, wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.50.2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

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

W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik uwagi obejmującej grunt leśny klasy VI (LsVI) dotyczącej zmiany terenu infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej 7P/U oraz w związku z pismem Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.32.2025 z dnia 14 maja 2024 r. wyjaśniającym, że „(...) w przypadku zmiany tak istotnego elementu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak określenie nowej funkcji dla wnioskowanego do zmiany przeznaczenia gruntu leśnego, należy uzyskać odrębną decyzję Marszałka

Województwa Wielkopolskiego”, ponownie wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych. Wniosek dotyczył gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa: lasów klasy VI (LsVI) o powierzchni 0,6142 ha na cele nieleśne, czyli terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej 7P/U. Decyzją nr DR-I.7151.55.2025 z dnia 4 grudnia 2025 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,6142 ha, położonych na działce o numerze ewidencyjnym 228/2 w obrębie ewidencyjnym Czołowo, gmina Kórnik, pod teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (7P/U).

W związku z powyższym w projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające z przeprowadzonego ponownego opiniowania i uzgadniania. Wobec braku zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego leżącego na działce nr ewid. 228/2 na cele nieleśne, zlikwidowano teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej 7P/U przywracając przeznaczenie terenu na cele infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT.

Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne: teren infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT uzyskało zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne decyzją nr DR-I.7151.50.2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r., o czym mowa wyżej.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 2026 r. do 2026 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 2026 r., uwagi przyjmowano do 2026 r. W ustawowym terminie wpłynęło ... uwag.

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

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

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą

do zadań własnych gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna, ale teren ten leży w sąsiedztwie zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana zabudowa stanowi poszerzenie terenów już zabudowanych. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono utrzymując większość terenów leśnych i część terenów rolniczych. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W oparciu o wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1411). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a jedynie tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, ustalono pozyskanie wody z własnego ujęcia wody.

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

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

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