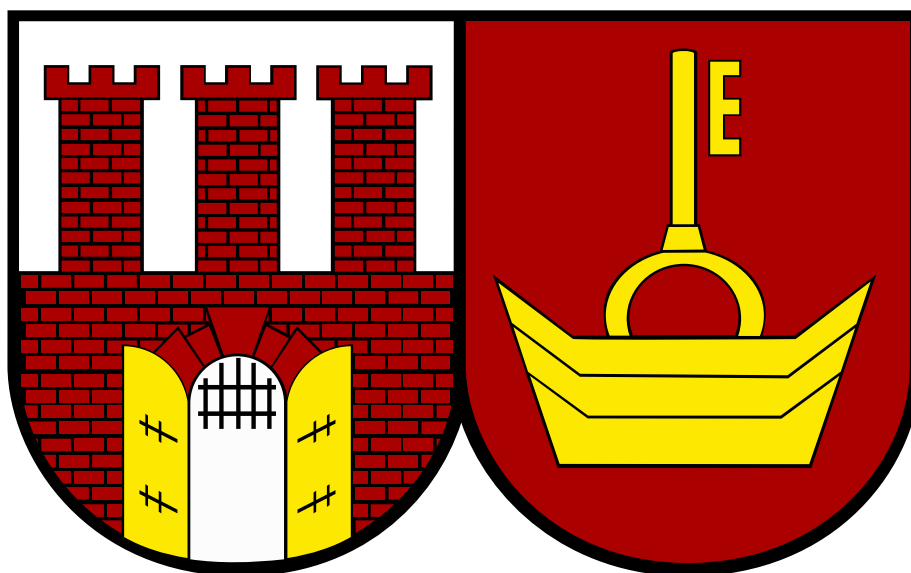


RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

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



Raport utworzony w dniu: 22.07.2026

Urząd Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził konsultacje społeczne wśród mieszkańców oraz wszystkich zainteresowanych w ramach procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).

Konsultacjom podlegał projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, którego sporządzenie zainicjowała uchwała Nr XI/174/2025 Rada Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 lutego 2025 r.

Celem konsultacji społecznych jest włączenie mieszkańców w proces planistyczny, zapoznanie ich z proponowanymi rozwiązaniami wynikającymi z ustaleń projektu planu miejscowego, a także poznanie wszelkich opinii, sugestii i uwag w sprawie poddanej konsultacji oraz doprowadzenie do konsensusu społecznego i akceptacji dla wypracowanych rozwiązań.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od **18 maja 2026 roku** do **16 czerwca 2026 roku** czego dowodem jest ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik opublikowane w lokalnej prasie oraz zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kórnik: <https://bip.kornik.pl/obwieszczenie-o-prowadzeniu-konsultacji-spoecznych-projektu-miejscowego-planu-zagospodarowania-7>

Konsultacje społeczne przeprowadzono w formie:

- zbierania uwag za pomocą formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego;
- otwartego spotkania z mieszkańcami, które odbyło się w dniu 27 maja 2026 roku o godz. 16.00 w sali OSP w Szczytnikach przy ul. Wspólnej 16;
- dyżuru projektanta – urbanisty sporządzającego dokument, który odbywał się w dniu 28 maja 2026 roku w Domu Integracji Międzypokoleniowej, ul. Wojska Polskiego 13, w Kórniku w godz. Od 15.30 do 16.30.

Na otwartym spotkaniu z mieszkańcami i innymi zainteresowanymi osobami, które zorganizowane było w sali OSP w Szczytnikach w dniu 27 maja 2026 roku pojawili się przedstawiciele społeczności lokalnej. Przedstawiciel Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku wraz z projektantem planu przedstawili projekt dokumentu, jego główne założenia, a także sposób procedowania. Mieszkańcy podczas dyskusji wyrażali swoje zdanie oraz dopytywali o szczegóły dotyczące opracowania. Przede wszystkim mieszkańcy byli zaniepokojeni tym, że na omawianym terenie może pojawić się niechciane nowe, dyskontowe obiekty handlowe. Zauważone zostało, że nasycenie obiektami handlowymi w okolicy jest w ich opinii wystarczające. Ich niepokój wzbudzała niewiedza dotycząca, jakie konkretnie usługi mogą powstać na terenie usług wyznaczonym w planie.

Podczas dyżuru projektanta również pojawili się mieszkańcy, którzy dopytywali o szczegółowe ustalenia dotyczące zapisów w uchwale w terenach mieszkaniowych.

Podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 7 uwag (wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem dołączono w załączniku).

W przypadku podtrzymania propozycji rozstrzygnięcia uwag przez Radę Miasta i Gminy Kórnik projekt dokumentu jest gotowy do uchwalenia.

A square icon with a document shape and a stylized signature inside.

PODPIS ZAUFANY
WOJCIECH
ZABAWA
29.07.2026 17:13:48 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Szczytniki, dnia 27 maja 2026 r.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik

Protokół został sporządzony w dniu 27 maja 2026 r. w sali OSP Szczytniki, przez Magdalenę Dziubałkę, inspektora ds. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Wydziale Planowania Przestrzennego w Urzędzie Miasta i Gminy Kórnik.

Na podstawie art. 17 pkt 13 oraz art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w dniu 27 maja 2026 r. od godz. 16⁰⁰ odbyło się spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w spotkaniu zabrali:

Zastępca Kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego, Pani Małgorzata Dudkowiak, przedstawiła, co jest przedmiotem dzisiejszego spotkania i opowiedziała na czym polega plan miejscowy i jak wygląda procedura planistyczna.

Pan Wojciech Zabawa, autor projektu planu, opowiedział o konsultowanym projekcie planu. Wyjaśnił też, w jaki sposób można wносить uwagi.

Mieszkańcy zapytali o teren usług na działce nr 109/51.

Pan Zabawa wyjaśnił, że jest tam możliwość lokalizacji usług handlu o powierzchni do 1500 m². Jest tam obowiązujący plan miejscowy. Obszar ten jest poza przedmiotem dzisiejszej dyskusji.

Pan zapytał jakie znaczenie przy procedurze planu miejscowego ma głos mieszkańców.

Pan Zabawa wyjaśnił, że miejscowy plan przygotowuje urbanista na zlecenie Burmistrza. Projekt planu podlega konsultacjom, aby wywarzyć interes prywatny i publiczny. Plan robi się, aby poprawić komfort życia mieszkańców.

Pan zapytał, jak często plany miejscowe są aktualizowane.

Wyjaśniono, że nie ma reguły i jest to zależne od sytuacji.

Pani obawia się, że na terenie oznaczonym na rysunku projektu planu 1U może powstać market. Powiedziała, że Burmistrz poinformował ją, że jest to teren gminny i market nie powstanie. Ma jednak obawy, co będzie w przypadku sprzedaży lub zamiany działki.

Pan Zabawa wyjaśnił, że z parametrami określonymi w uchwale można zrealizować budynek użyteczności publicznej. Na tym terenie będzie mogła być zlokalizowana każda działalność usługowa. Może to być dwu-kondygnacyjny budynek z różnymi obiektami usługowymi. Aktualnie dla tego terenu nie ma żadnego planu na konkretną inwestycję. Nie jest zasadne, aby ograniczać parametry, ponieważ ograniczy to wachlarz możliwości dla realizacji inwestycji gminnej. Jeśli jednak zaproponowane parametry budzą wątpliwości mieszkańców, mogą oni zaproponować zmiany, składając uwagi.

Pan wskazał na drogę 9KR. Zwrócił uwagę, że jest to droga wewnętrzna i właściciel gruntu nie zgodzi się na udostępnienie jej dla dojazdu do terenu gminnego 1U. Uważa, że droga powinna być publiczna.

Pan Zabawa wyjaśnił, że droga jest oznaczona jako wewnętrzna, ponieważ nie jest przejezdna i ma obsłużyć zaledwie kilka działek. Jeśli właścicielowi nie odpowiada takie oznaczenie, może złożyć uwagę.

Pan wskazał też teren 3MNW w zakresie części działki nr ewid. 109/45. Powiedział, że plan nie przewiduje dostępu dla terenu mieszkaniowego na jego działce.

Pan Zabawa wyjaśnił, że plan miejscowy nie służy doprowadzeniu drogi do każdej działki. To jest właśnie interes publiczny i prywatny. Takie działania nie służą interesowi mieszkańców. Jest to przerysowane uwarunkowanie z obowiązującego od 27 lat planu miejscowego.

Pan uważa, że dopuszczenie realizacji drogi dojazdowej, zgodnie z rozmową z Burmistrzem, jest możliwe.

Pan poinformował, że będzie składał projekt budżetu obywatelskiego dla terenu US-UK o powiększenie placu zabaw i realizację parku kieszonkowego. Chce powiększyć teren przygotowywanego wniosku o dz. 115/6 w obrębie Koninko.

Pan Zabawa zapewnił, że gmina nie zrealizuje na tym terenie czegoś, co wzbudzi protest społeczny.

Pan zapytał o kwestie środowiskowe.

Pan Zabawa wyjaśnił, że do każdego projektu planu miejscowego sporządzana jest PONS. Zapisy planu podlegają też opiniowaniu i uzgadnianiu przez różne instytucje, w tym RDOŚ. PONS jest dostępna do wglądu razem z projektem planu.

Pani zwróciła uwagę, że na terenie US-UK nie można zrealizować żadnego budynku. Chce żeby została dopuszczona możliwość lokalizacji np. szatni i toalet.

Pan Zabawa zaproponował, aby mieszkańcy wnosząc uwagi określili, co chcą dopuścić na terenie 1U, a co powinno być zakazane. Wskazano, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 2500 m^2 , co daje możliwość wydzielenia dwóch działek z tego terenu.

Ktoś z zebranych zapytał o dz. nr ewid. 114/2, czy tam są minimalne powierzchnie nowych działek 800 m^2 ?

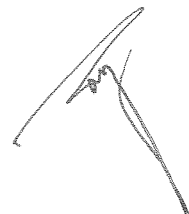
Wyjaśniono, że w uchwale jest zapis o minimalnych powierzchniach nowo wydzielanych działek 800 m^2 . Wpłynął wniosek o dwz na 65 budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

Pan wskazał, że inwestor złożył wniosek do procedury planu, chce wybudować 10 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

Ktoś z zebranych zapytał o możliwość korekty linii zabudowy, ponieważ w przypadku istniejących budynków mieszkalnych linia zabudowy przecina budynek.

Pan Zabawa wyjaśnił, że odległość linii zabudowy od drogi zależy od kategorii drogi. Linia zabudowy dotyczy realizacji nowych obiektów.

Zebrani zostali poinformowani o możliwości wnoszenia uwag do dnia 16 czerwca 2026 r.



III. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania:

Brak.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Kórnik, dnia 27.05.2026 r.

Inspktor

....Magdalena Dziubka

(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. Burmistrza

mgr Sebastian Włady
Wiceburmistrz

.....
(podpis Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik)

Załącznik do protokołu ze spotkania otwartego dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik, z dnia 27.05.2026 r.

Lista obecności

imię, nazwisko	podpis
1	
2	
3.	
4.	
4.	
5.	

€

7

8

9

1

1

..

1.

1:

14. .

.

15. .

.

16. .

.

17. .

.

18. .

.....

(adres)

19.

(imię, nazwisko, nazwa, organ)

.....

(adres)

20.

(imię, nazwisko, nazwa, organ)

.....

(adres)

21.

(imię, nazwisko, nazwa, organ)

.....

(adres)

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyżuru projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Protokół sporządzono po dyżurze projektanta nad rozwiązaniami planu miejscowego, który miał miejsce 28 maja 2026 r. w Domu Integracji Międzypokoleniowej przy ul. Wojska Polskiego 13, 62-035 Kórnik. Podczas dyżuru na miejscu oprócz Wojciecha Zabawy – autorka projektu planu zagospodarowania przestrzennego był również przedstawiciel Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Kórnik.

Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniu 28 maja 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik.

W trakcie dyżuru, pojawiło się 3 interesariuszy – właścicieli nieruchomości objętych projektem planu miejscowego. Właściciele dopytywali się o możliwości zagospodarowania i zainwestowania na swoich działkach, co zostało im szczegółowo wyjaśnione.



WYKAZ UWAG PO PRZEPROWADZENIU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik

Uwagi można było wносить od 18 maja 2026 r. do 16 czerwca 2026 r.

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	12.06.2026 r.		Wnosi się o dopuszczenie na działce nr 114/2, obręb Koninko, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej jako rozwiązania pośredniego pomiędzy zabudową wolnostojącą a szeregową. Zgodnie z zapisami 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 na stronie 380 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się trzy formy zabudowy, gdzie działki nie powinny mieć mniej niż: - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²; - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m² na segment; - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m² na segment. Wnosi się o realizację na terenie działki zabudowy w formie bliźniaczej, która jest zgodna z zapisami SUIKZP. Jednocześnie dopuszcza się realizację na terenie działki 114/1 drogi dojazdowej do terenów publicznych opisanych symbolem 1U na warunkach ogólnych.	302109_5.0013.114/2 Obszar objęty planem	-	X	Podstawowym założeniem planu miejscowego jest ograniczenie intensywnego rozwoju, który doprowadzi do pogorszenia warunków życia istniejących i przyszłych mieszkańców miejscowości.
2.	12.06.2026 r.		Wnosi się o uwzględnienie terenu działki nr ewidencyjny 114/1, obręb Koninko, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi. Na wnioskowanym obszarze jest prowadzona działalność gospodarcza – budynki usługowo-gospodarcze.	302109_5.0013.114/1 Obszar objęty planem	X	-	



3.	12.05.2026 r.		Wnosi się o uwzględnienie możliwości zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce nr 114/1, obręb Koninko. Na terenie działki prowadzona jest działalność gospodarcza.	302109_5.0013.114/1 Obszar objęty planem	X	-	
4.	12.05.2026 r.		Wnosi się o uwzględnienie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 114/2, obręb Koninko w zabudowie bliźniaczej zgodnie z przedłożoną koncepcją zagospodarowania. Opracowany projekt miejscowego planu przewiduje przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, opisane symbolami 2MNW i 12 MNW wraz z zaproponowanym układem komunikacji wewnętrznej w formie drogi 9KR.	302109_5.0013.114/2 Obszar objęty planem	-	X	Podstawowym założeniem planu miejscowego jest ograniczenie intensywnego rozwoju, który doprowadzi do pogorszenia warunków życia istniejących i przyszłych mieszkańców miejscowości.
5.	12.06.2026 r.		Wnosi się o uwzględnienie terenu działki nr ewidencyjny 109/45, obręb Koninko, pod zabudowę z uwzględnieniem obecnych uwarunkowań, tzn.: zabudowa mieszkaniowa z zielenią urządzoną, w tym wnioskuje się o dopuszczenie: • likwidacji terenów wód powierzchniowych śródlądowych 3WS; • dla terenu 3MNW stosowania dachów płaskich dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych; • lokalizacji drogi dojazdowej lub ciągu pieszo-jezdnego przez teren 2ZN w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki nr 109/45.	302109_5.0013.109/45 Obszar objęty planem	X	X	Teren 3WS pełni funkcję retencyjną i służy odprowadzaniu wód opadowych. Jego likwidacja byłaby sprzeczna z przepisami ustawy Prawo wodne dotyczącymi ochrony stosunków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Dla terenu 3MNW ustala się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30°-45°. Przyjęte ustalenia służą zachowaniu ładu przestrzennego i spójności architektonicznej z istniejącą zabudową jednorodziną. Część uwagi uwzględniona poprzez dodanie zapisów umożliwiających obsługę komunikacyjną działki 109/45

							poprzez teren 2ZN.
6.	10.06.2026 r.		Dla działki 109/11 wnosi się o zmianę linii zabudowy z 5 metrów do 4 metrów, na całej długości linii graniczy z działką numer 109/30 – oznaczenie na planie 2KR. Działka numer 109/30 jest prywatnym terenem o bardzo niskiej intensywności użytkowania. Proponowane przez gminę ograniczenie linii zabudowy ogranicza możliwość rozbudowy już istniejącego domu na działce 109/11. Dodatkowo proponowana linia przebiegów przez istniejący dom, co w przyszłości może prowadzić do nieporozumień z urzędami. Odległość 4 metrów jest wystarczającą przestrzenią od prywatnej działki 109/11.	302109_5.0013.109/11 Obszar objęty planem	X	-	Uwagę uwzględnia się poprzez zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 m na 4 m od strony terenu 2KR. Korekta ma charakter techniczny, nie narusza ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej ani bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz pozostaje zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi sytuowania budynków. Zmiana umożliwia racjonalne zagospodarowanie istniejącej nieruchomości przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz poszanowania prawa własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7.	15.06.2026 r.		Wnosi się o wprowadzenie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki 115/6 przy tej ulicy oznaczonej jako 1U, poprzez ustalenie następujących parametrów i zasad zagospodarowania, które zabezpieczą ład przestrzenny oraz dobrostan lokalnej społeczności Koninka i Szczytnik. Działka ta znajduje się na granicy tych wsi, sąsiaduje z gminnym boiskiem i placem zabaw, oraz ogrodami działkowymi ROD w Szczytnikach. Wnosi się o następujące zmiany: - dopuszczenie na działce nr 115/6 wyłącznie usług publicznych z zakresu oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji; - dostosowanie parametrów do istniejącej i planowanej wokół zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, wg tabeli w punkcie 7.3, w celu zachowania kameralnego charakteru okolicy i uniknięcia dominacji wielkopowierzchniowych obiektów, tzn. 1U – wyłącznie usługi publiczne; maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% (maksymalnie 250 m² dla jednego budynku); maksymalna wysokość zabudowy – 8 m; minimalny udział powierzchni	115/6 Obszar objęty planem	X	X	Uwzględniono w zakresie ograniczenia do usług publicznych

			biologicznie czynnej – 60%; • nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m wzdłuż granic działki (rodzime gatunki drzew/krzewów) jako korytarza ekologicznego i bariery akustyczno-wizualnej; • obsługę komunikacyjną działki wyłącznie dla pojazdów do 3,5 t (z wyłączeniem pojazdów komunalnych i ratunkowych) w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu; • bezwzględny nakaz zapewnienia 100% wymaganych miejsc postojowych wyłącznie w obrębie terenu inwestycji; wprowadzenie nakazu stosowania nawierzchni przepuszczalnych oraz systemów retencyjnych (np. ogrody deszczowe) w celu ochrony układu melioracyjnego.				
--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik:

– zbiór wniosków zamieszczonych w wykazie

złup. Burmistrza
mgr Sebastian Wlazły
Wiceburmistrz