Projekt

z dnia 16 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXX/.../2026
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 25 listopada 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912 oraz 2023 r. poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538,781, 864 i 912) w związku z art. 67 ust. 3 oraz ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik 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. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz wiat;
6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości, z dopuszczeniem wycofania pozostałej części ściany budynku. Dla budynków gospodarczo-garażowych, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz wiat należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
7) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
8) działalności usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, w tym między innymi handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 300 m^2;
9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność polegającą na realizacji celów publicznych w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
10) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć budowle oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, takie jak place zabaw, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;
11) tablicy informacyjnej – 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;

12) zieleni krajobrazowo-ochronnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy wodami powierzchniowymi, a terenami zabudowy;

13) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

4) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UP**;

5) teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP**;

6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;

7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;

8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;

9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;

10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;

11) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;

12) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;

13) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

15) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDPJ**;

16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz sytuowania zabudowy oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie na odległość nie większą niż:

a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,

b) 3,0 m – pochylni i spoczników zlokalizowanych poniżej parteru budynków;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 1;

3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w uchwale;

4) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy istniejących budynków bez przekraczania gabarytów ustalonych w planie, przebudowy lub odbudowy istniejących budynków;

5) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:

a) dopuszczenie przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,

b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

6) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;

7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 6 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;

8) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;

9) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15°: ceglastoczerwony, grafitowy, odcienie brązu, szarości;

10) zakaz stosowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetonowych od strony frontów działek budowlanych oraz terenów US/UP, US/ZP, ZL;

11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;

13) dopuszczenie 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;

14) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- □chowu i hodowli zwierząt, z zastrzeżeniem §17 pkt 3,
- □urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach RM, R,
- □inwestycji celu publicznego,

c) zakładów spopielania zwłok,

d) elektrowni i turbin wiatrowych oraz biogazowni,

e) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów,

f) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) teren US/UP, kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) tereny US/ZP, ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;

4) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 1,5 m powyżej poziomu terenu;

6) nakaz ochrony korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;

7) w granicach korytarza ekologicznego dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych;

8) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – stanowiska archeologiczne nr AZP 56-28/82, AZP 56-28/83, AZP 56-28/89, AZP 56-28/91, AZP 56-28/92, AZP 56-29/85, AZP 56-29/86, ujęte w ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

a) budynków gospodarczo-garażowych: do 50 m^2,

b) wiat: do 30 m^2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,90;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach 17MN, 18MN: 35%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 9,5 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,

c) wiat: 3,5 m;

10) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

11) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy parterowej części budynku mieszkalnego;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

14) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z wyłączeniem obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 2472P, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 29MN, 30MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

a) budynków gospodarczo-garażowych: do 50 m^2,

b) wiat: do 30 m^2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,90;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 8,0 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 4,0 m,

c) wiat: 3,0 m;

9) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

10) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynków mieszkalnych na terenach 5MN, 6MN, 7MN: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

c) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy jednospadowe;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej,

c) wolnostojących budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;

2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego na działce budowlanej;

4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

a) budynków gospodarczo-garażowych: do 70 m^2,

b) wiat: do 40 m^2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 1,20;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9,5 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,

c) wiat: 3,5 m;

9) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

10) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy parterowej części budynku mieszkalnego;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

13) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym handlowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;

2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

3) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

a) budynków gospodarczo-garażowych: do 70 m^2,

b) wiat: do 40 m^2;

4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 1,50;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 10,0 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,

c) budowli: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) wiat: 6,0 m;

8) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 12. Dla terenu sportu i rekreacji lub zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

a) obiektów budowlanych sportu, w tym między innymi boisk sportowych, szatni,

b) budynków usługowych z zakresu usług publicznych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) obiektów rekreacji;

3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,90;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 9,5 m,

b) budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;

8) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 13. Dla terenu sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

a) obiektów budowlanych sportu, w tym między innymi boisk sportowych, szatni,

b) zieleni urządzonej, a także zieleni naturalnej oraz zadrzewień;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) urządzeń wodnych,

c) zieleni krajobrazowo-ochronnej,

d) obiektów rekreacji;

3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,20;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

6) maksymalna wysokość:

a) budynków: 9,5 m,

b) budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;

8) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 14. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona, a także zieleń naturalna oraz zadrzewienia;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów rekreacji,

b) urządzeń wodnych,

c) zieleni krajobrazowo-ochronnej,

d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;

4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 15. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: lasy;

2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze oraz zieleń naturalna;

2) dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych,

b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

4) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;

5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 17. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budynków i budowli w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) budynków garażowych;

3) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt do 120 DJP;

4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 1,50;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,

b) budynków garażowych: 6,0 m,

c) budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) wiat: 7,0 m;

8) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) budynków garażowych oraz wiat: dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

10) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 18. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: rowy i kanały;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych,

b) przejść pieszych i rowerowych, przejazdów, przepustów, przejść poprzecznych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 19. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem G, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budynków, budowli, sieci i inne urządzeń infrastruktury technicznej stacji gazowej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,50;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

5) geometria dachów budynków: dachy płaskie;

6) maksymalna wysokość budynków i budowli: 5,0 m;

7) obsługa komunikacyjna z ul. Długiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 20. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem K, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budowli, sieci i innych urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 21. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

1) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), obejmującej obszar objęty planem, nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;

2) nakaz uwzględnienia:

a) lokalizacji obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,

b) lokalizacji obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,

c) zapisów koncesji nr 32/96 /p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważnej do dnia 19.07.2028 r.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 22. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN: 800 m^2,

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U: 1000 m^2,

c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US/UP, US/ZP: 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U: 20,0 m,

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US/UP, US/ZP: 25,0 m;

3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U, US/UP, US/ZP: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

1) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,

b) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

2) strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 2,5 MPa – odgałęzienie Konarskie, rok budowy 1998, o szerokości maksymalnej 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, na terenie której obowiązują:

a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

c) nakaz uzgodnienia planowanych inwestycji z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez sąsiadujące drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem planu;

2) lokalizację terenów KDL, KDD, KDPJ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) dla terenu drogi publicznych klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:

a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ:

a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

6) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW:

a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

7) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:

a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

c) 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej;

8) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontu, montażu, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) nakaz podczyszczenia ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,

d) dopuszczenie realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m^2 oraz obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,

e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) z terenów komunikacji drogowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z pozostałych terenów: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zagospodarowaniem na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US/UP, US/ZP, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:

a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, w tym mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US/UP, US/ZP, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie stosowania innych paliw i źródeł ciepła niż wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI DWORZYSKA ORAZ DLA WSI KONARSKIE, GMINA KÓRNIK - ETAP II

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV
- strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 2,5 MPa - odgałęzienie Konarskie, rok budowy 1998
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- US/ZP - teren sportu i rekreacji lub zabudowy usług publicznych
- US/ZP - teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZL - tereny lasów
- R - tereny rolnicze
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- G - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo
- K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDPJ - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- - korytarze ekologiczne

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica gminy Kórnik
- orientacyjne linie podziału działek
- orientacyjny przebieg dróg dokalizowanych poza obszarem planu
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik
- istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 2,5 MPa relacji Śrem - Poznań, rok budowy 1972
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 2,5 MPa - odgałęzienie Konarskie, rok budowy 1998
- zbiornik wodny dokalizowany na terenie o innym przeznaczeniu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w granicach:
- strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LLN),
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska,
- obszaru objętego koncesją nr 32/96 (z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważną do dnia 19.07.2028 r.

N
W E
S

ZNACZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ..../.../...
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
Z DNIA ..... R.

1 : 2000
0m 150m 300m

gmina Mosina

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), Rada Miasta i Gminy Kórnik stwierdza, że:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	30.09.2026 r.	Wniosek o: 1. Przydomowe Oczyszczalnie Ścieków (POŚ) - zniesienie limitu 2000 m^2: Zmianę § 24 ust. 2 pkt 3 lit. d projektu uchwały poprzez wykreślenie wymogu minimalnej powierzchni działki 2000 m^2 dla możliwości budowy przydomowej oczyszczalni ścieków. 2. Geometria dachów - ujednolicenie zasad dla całej wsi: Wykreślenie z projektu uchwały odrębnego § 9 i objęcie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym 5MN, 6MN, 7MN, 29MN i 30MN) ogólnymi ustaleniami zawartymi w § 8 (zastosowanie dachów skośnych dla 5MN i 6MN oraz dopuszczenie dachów płaskich jako opcji dla 7MN, 29MN i 30MN). 3. Ograniczenie intensywnej zabudowy dwulokalowej („bliźniaków" na małych działkach): Dodanie w § 8 (oraz analogicznie w pozostałych paragrafach dotyczących terenów MN i MN/U) zapisu uzależniającego realizację drugiego lokalu w budynku od posiadania działki o powierzchni co najmniej dwukrotnie większej niż minimalna w planie (z dopuszczeniem 1 lokalu dla	Działki ewid. nr 55/77, 55/80, obręb Konarskie	§2, §8, §9, §10, §17, §24		X			1. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 2. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono odrębny § 9 dopuszczający stosowanie dachów płaskich i w części terenów stromych. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami przepisów odrębnych oraz w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do istniejącej i projektowanej zabudowy w sąsiedztwie. 4. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

		istniejących mniejszych działek). 4. Obowiązek podczyszczania deszczówki na własnej działce: Zmianę § 24 ust. 2 pkt 4 lit. d poprzez wykreślenie bezprawnego nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych dla działek zabudowy jednorodzinnej (MN). 5. Wiaty (garażowe i śmietnikowe) oraz fotowoltaika gruntowa - zakaz stawiania w pasie frontowym: Zmianę § 2 pkt 5 oraz § 4 pkt 1 poprzez jednoznaczne wyłączenie lekkich wiat (w tym garażowych oraz wiat i osłon śmietnikowych) i wolnostojącej fotowoltaiki z obowiązku stosowania linii zabudowy od dróg. 6. Zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz budowy obiektów inwentarskich na terenach MN: Wprowadzenie w ustaleniach dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wprost wyrażonego, bezwzględnego zakazu prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz budowy obiektów inwentarskich. Szczegółowa treść każdego z powyższych wniosków wraz z pełną argumentacją prawno-urbanistyczną znajduje się w Załączniku nr 1 do niniejszego pisma.							nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 5. Uwaga nieuwzględniona, w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego oraz w związku z polityką przestrzenną Gminy. 6. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowane przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2	30.09. 2026 r.	Wnoszę o: 1. Przydomowe Oczyszczalnie Ścieków (POŚ) - zniesienie limitu 2000 m^2: Zmianę § 24 ust. 2 pkt 3 lit. d projektu uchwały poprzez wykreślenie wymogu minimalnej powierzchni działki 2000 m^2 dla możliwości budowy przydomowej oczyszczalni ścieków. 2. Geometria dachów - ujednolicenie zasad dla całej wsi: Wykreślenie z projektu uchwały odrębnego § 9 i objęcie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym 5MN, 6MN, 7MN, 29MN i 30MN) ogólnymi ustaleniami zawartymi w § 8 (zastosowanie dachów skośnych dla 5MN i 6MN oraz dopuszczenie dachów płaskich jako opcji dla 7MN, 29MN i 30MN). 3. Ograniczenie intensywnej zabudowy dwulokalowej („bliźniaków” na małych działkach): Dodanie w § 8 (oraz analogicznie w pozostałych paragrafach dotyczących terenów MN i MN/U) zapisu uzależniającego realizację drugiego lokalu w budynku od posiadania działki o powierzchni co najmniej dwukrotnie większej niż minimalna w planie (z dopuszczeniem 1 lokalu dla istniejących mniejszych działek). 4. Obowiązek podczyszczania deszczówki na własnej działce: Zmianę § 24 ust. 2 pkt 4 lit. d poprzez wykreślenie bezprawnego nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych dla działek zabudowy jednorodzinnej (MN). 5. Wiaty (garażowe i śmietnikowe) oraz fotowoltaika gruntowa - zakaz stawiania w pasie frontowym: Zmianę § 2 pkt 5 oraz § 4 pkt 1 poprzez jednoznaczne wyłączenie	Działki ewid. nr 55/77, 55/80, obręb Konarskie	§2, §8, §9, §10, §17, §24		X			1. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 2. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono odrębny § 9 dopuszczający stosowanie dachów płaskich i w części terenów stromych. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami przepisów odrębnych oraz w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do istniejącej i projektowanej zabudowy w sąsiedztwie. 4. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 5. Uwaga nieuwzględniona, w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego oraz w związku z polityką przestrzenną Gminy. 6. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowane przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową

		lekkich wiat (w tym garażowych oraz wiat i osłon śmietnikowych) i wolnostojącej fotowoltaiki z obowiązku stosowania linii zabudowy od dróg. 6. Zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz budowy obiektów inwentarskich na terenach MN: Wprowadzenie w ustaleniach dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wprost wyrażonego, bezwzględnego zakazu prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz budowy obiektów inwentarskich. Szczegółowa treść każdego z powyższych wniosków wraz z pełną argumentacją prawno-urbanistyczną znajduje się w Załączniku nr 1 do niniejszego pisma.							jednorodzinną.
3	27.09. 2026 r.	Uwaga o: 1. § 24 ust. 2 pkt 3 lit. d - wykreślenie wymogu minimalnej powierzchni działki 2000 m^2 dla przydomowych oczyszczalni ścieków. 2. § 8 i § 9 (oraz inne ustalenia dla terenów MN i MN/U) - dodanie wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny, równej minimalnej powierzchni działki ustalonej dla danego terenu. 3. § 24 ust. 2 pkt 4 lit. d - ograniczenie nakazu podczyszczania wód opadowych do przypadków określonych w przepisach odrębnych (lub wykreślenie dla terenów MN i MN/U). 4. § 2 pkt 5 i § 4 pkt 1 - wyłączenie wiat (w tym garażowych) i wolnostojących instalacji fotowoltaicznych z obowiązku stosowania linii zabudowy.	Działka ewid. nr 318/5, obręb Konarskie	§2, §8, §9, §10, §24		X			1. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami przepisów odrębnych oraz w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do istniejącej i projektowanej zabudowy w sąsiedztwie. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 4. Uwaga nieuwzględniona, w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego oraz w związku z polityką przestrzenną Gminy.
4	23.09. 2026 r.	Uwaga o uwzględnienie potrzeby zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej oraz zachowania możliwości prawidłowego i faktycznego dojazdu do nieruchomości od strony istniejącego układu drogowego.	Działka ewid. nr 338/17, obręb Konarskie	§8		X			Uwaga nieuwzględniona. Dojazd do wnioskowanej nieruchomości został zapewniony poprzez projektowane w mpzp drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami wewnętrznymi wyznaczonymi mpzp dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I (Uchwała Nr XII/183/2025 z dnia 26 marca 2025 r.).
5	29.09. 2026 r.	Uwaga o: 1. § 24 ust. 2 pkt 3 lit. d - wykreślenie wymogu minimalnej powierzchni działki 2000 m^2 dla przydomowych oczyszczalni ścieków. 2. § 8 i § 9 (oraz inne ustalenia dla terenów MN i MN/U) - dodanie wskaźnika minimalnej powierzchni działki	Działka ewid. nr 318/5, obręb Konarskie	§2, §8, §9, §10, §24		X			1. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

		budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny, równej minimalnej powierzchni działki ustalonej dla danego terenu. 3. § 24 ust. 2 pkt 4 lit. d - ograniczenie nakazu podczyszczania wód opadowych do przypadków określonych w przepisach odrębnych (lub wykreślenie dla terenów MN i MN/U). 4. § 2 pkt 5 i § 4 pkt 1 - wyłączenie wiat (w tym garażowych) i wolnostojących instalacji fotowoltaicznych z obowiązku stosowania linii zabudowy.							2. Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami przepisów odrębnych oraz w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do istniejącej i projektowanej zabudowy w sąsiedztwie. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 4. Uwaga nieuwzględniona, w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego oraz w związku z polityką przestrzenną Gminy.
6	28.09.2026 r.	Uwaga do §24 ust. 2 pkt. 3 lit. do projektu uchwały MPZP dla wsi Dworzyska oraz Konarskie - etap II. Wnoszę o obniżenie minimalnej powierzchni działki dopuszczającej realizację indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków z 2000 m2 do 800 m2 (tj. do minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej w § 8 pkt 13) lub o wykreślenie sztywnego limitu 2000 m2 na rzecz wymogu spełnienia przepisów odrębnych. Sztywny limit 2000 m2 uniemożliwia realizację ekologicznej oczyszczalni ścieków na działkach o standardowej wielkości, co narusza prawo własności oraz zasadę proporcjonalności. Pełne uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszego pisma.	Działki ewid. nr 309, 310, 326, 327, obręb Konarskie	§24		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.
7	29.09.2026 r.	Uwaga o zmianę zapisu w § 24 ust. 2 pkt 3 lit. d projektu uchwały poprzez wykreślenie wymogu minimalnej powierzchni działki 2000 m^2 i nadanie temu punktowi brzmienia: ,,d) dopuszczenie realizacji indywidualnych/przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,” (ewentualnie poprzez całkowite wykreślenie z treści lit. d sformułowania „na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m^2”).	Działka ewid. nr 338/35, obręb Konarskie	§24		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.
8	04.09.2026 r.	Uwaga dotycząca planowania na działkach 340 i 341 w miejscowości Konarskie obszaru oznaczonego jako 11KDW (teren dróg wewnętrznych). Ten teren jest prywatną własnością i wnoszę o usunięcie tego oznaczenia i objęcia całej powierzchni działek 340 i 341 terenem o oznaczeniu 17MN.	Działka ewid. nr 340, 341, obręb Konarskie	§8, §24		X			Uwaga nieuwzględniona w związku z projektowanymi założeniami układu drogowego oraz koniecznością zapewnienia dostępu do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
9	30.08.2026 r.	Wnoszę o zmianę części tekstowej i graficznej projektu planu poprzez takie ukształtowanie części graficznej projektu planu w granicach terenu 16MN, zgodnie z kierunkiem przedstawionym w załączniku nr 1, aby	Działki ewid. nr 36/3, 36/4, 36/5, obręb Konarskie	§14, §18		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na konieczność zachowania ciągłości ekologicznej oraz ochronę istniejącego cieku wodnego.

		możliwie pełna powierzchnia tego terenu mogła zostać rzeczywiście wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z parametrami przewidzianymi dla 16MN. Wnoszę, aby poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę pozostawiono wyłącznie taki pas wzdłuż istniejącego cieku/rowu, którego zachowanie jest rzeczywiście niezbędne ze względu na przepisy odrębne oraz konkretne, wykazane uwarunkowania hydrologiczne lub środowiskowe. Ewentualne ograniczenia powinny zostać sprowadzone do minimalnego zakresu koniecznego dla ochrony cieku i zachowania jego funkcji, bez obejmowania terenem 1ZP większej powierzchni prywatnej nieruchomości niż jest to obiektywnie niezbędne. Wnoszę również o odpowiednią korektę przebiegu korytarza ekologicznego, oznaczeń związanych z istniejącymi zadrzewieniami oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w taki sposób, aby rozwiązania te nie uniemożliwiały rzeczywistego wykorzystania nieruchomości zgodnie z projektowanym przeznaczeniem 16MN. Załączone oznaczenie kolorem czerwonym przedstawia oczekiwany zakres objęcia nieruchomości możliwością zabudowy, a nie żądanie naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących cieku, urządzeń wodnych lub ochrony środowiska. Jeżeli objęcie całego wskazanego obszaru przeznaczeniem umożliwiającym zabudowę nie jest zdaniem Gminy możliwe, wnoszę o maksymalne przesunięcie granicy 1ZP i linii zabudowy w kierunku cieku, z pozostawieniem poza obszarem możliwej zabudowy wyłącznie pasa o szerokości rzeczywiście uzasadnionej konkretnymi uwarunkowaniami tej nieruchomości.							
10	03.09.2026 r.	Uwaga o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 198/23 obręb Konarskie z terenu rolniczego (R) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obejmujący całą część działki objętą ustaleniami przedmiotowego planu.	Działka ewid. nr 198/23, obręb Konarskie	§16		X			Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie wnioskowanych zmian stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, w którym wnioskowana działka została przeznaczona jako teren rolny.
11	27.08.2026 r.	Wnoszę o zmianę projektu w części dotyczącej nr ewidencyjny działki nr 46/43 poprzez wskazanie, iż linia zabudowy od strony ul. Bielawy jest linią nieprzekraczalną, natomiast od strony ul. Os. Piaskowe jest linią obowiązującą.	Działka ewid. nr 46/43, obręb Konarskie	Rysunek planu w zakresie linii zabudowy		X			Uwaga nieuwzględniona. Projekt mpzp zakłada dwie nieprzekraczalne linie zabudowy – zarówno od strony ul. Bielawy, jak i od strony ul. Os. Piaskowe.
12	30.09.2026 r.	1. Geometria dachów: Wnoszę o wykreślenie z projektu uchwały odrębnego §9 i	tereny zabudowy	§8, §9, §10, §24		X			1. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono odrębny § 9

		objęcie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym terenów 5MN, 6MN, 7MN, 29MN i 30MN) ogólnymi ustaleniami zawartymi w §8 projektu uchwały, z uwzględnieniem następujących zasad: - Objęcie terenów 5MN oraz 6MN standardowymi zasadami geometrii dachów określonymi w §8 (tj. eliminacja nakazu dachów płaskich i zastosowanie dachów skośnych, analogicznie jak dla pozostałych terenów MN w całej wsi). - Uzupełnienie zapisów §8 dla terenów 7MN, 29MN oraz 30MN o zapis dopuszczający stosowanie dachów płaskich jako dobrowolnej alternatywy/opcji obok dachów skośnych. 2. Ograniczenie zabudowy dwulokalowej: Wnoszę o dodanie w §8 (oraz analogicznie w §9 w przypadku jego otrzymania lub w pozostałych paragrafach odnoszących się do terenów MN oraz MN/U), w ustępie określającym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dodatkowego punktu w brzmieniu: „Minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny wynosi nie mniej niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w planie dla danego terenu.” 3. Obowiązek podczyszczania deszczówki: Wnoszę o zmianę zapisu w §24 ust. 2 pkt 4 lit. d) projektu uchwały poprzez wykreślenie obowiązku podczyszczania wód opadowych dla działek zabudowy jednorodzinnej i nadanie mu brzmienia: ,,d) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych w przypadkach określonych w przepisach odrębnych." (lub całkowite wykreślenie lit. d) w odniesieniu do terenów MN i MN/U). 4. Przydomowe oczyszczalnie ścieków: Wnoszę o zmianę zapisu w § 24 ust. 2 pkt 3 lit. d) projektu uchwały poprzez wykreślenie wymogu minimalnej powierzchni działki 2000 m^2 i nadanie temu punktowi brzmienia: ,,d) dopuszczenie realizacji indywidualnych/przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych, ” (ewentualnie poprzez całkowite wykreślenie z treści lit. d) sformułowania „na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m^{2}’).	mieszkaniowej jednorodzinnej						dopuszczający stosowanie dachów płaskich i w części terenów stromych. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami przepisów odrębnych oraz w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do istniejącej i projektowanej zabudowy w sąsiedztwie. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 4. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na planowany intensywny podział działek budowlanych oraz lokalizację obszaru mpzp w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.
13	30.09.2026 r.	1. Wnoszę o zmianę zapisu w § 24 ust. 2 pkt 4 lit. d projektu uchwały poprzez wykreślenie obowiązku podczyszczania wód opadowych dla działek zabudowy jednorodzinnej i nadanie mu brzmienia: „d) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych w przypadkach określonych w przepisach odrębnych.” (lub	Działka ewid. nr 35/84, obręb Konarskie	§4, §24		X			1. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z

		całkowite wykreślenie lit. d w odniesieniu do terenów MN i MN/U). 2. Wnoszę o dopuszczenie możliwości wykonania elewacji z blachy trapezowej lub blachy falistej dla budynków gospodarczych.							konieczności zachowania ładu przestrzennego.
14	29.09.2026 r.	Wnoszę o zmianę zapisu w § 24 ust. 2 pkt 4 lit. d projektu uchwały poprzez wykreślenie obowiązku podczyszczania wód opadowych dla działek zabudowy jednorodzinnej i nadanie mu brzmienia: „d) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych w przypadkach określonych w przepisach odrębnych.” (lub całkowite wykreślenie lit. d w odniesieniu do terenów MN i MN/U).	Działka ewid. nr 338/35, obręb Konarskie	§24		X			Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia ochrony wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.
15	29.09.2026 r.	Wnoszę o korektę przebiegu granic stanowiska archeologicznego AZP 56-28/92 (Konarskie, stanowisko 11) na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wyłączenie z jego zasięgu działki nr 338/35.	Działka ewid. nr 338/35, obręb Konarskie	Rysunek planu w zakresie stanowisk archeologicznych		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na wniosek oraz uzgodnienie projektu planu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków.
16	29.09.2026 r. (05.10.2026 r.)	Wnoszę o wprowadzenie dla terenów 11MN, 12MN, 13MN i 14MN zapisu: „Zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu polegającej na podwyższeniu poziomu terenu do wysokości większej niż poziom posadzki parteru wnioskowanego budynku, przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych”. Obszar nie jest terenem równym. Brak limitu posadowienia parteru umożliwi wynoszenie budynków i nadsypywanie działek, co zakłóci ład przestrzenny, pogorszy krajobraz, prywatność oraz warunki korzystania z nieruchomości sąsiednich. Może też powodować niekorzystne zmiany odpływu wód opadowych i roztopowych, sprzeczne z art. 234 Prawa wodnego. Dotychczasowe WZ ograniczały poziom parteru do 0,5 m. Wnoszę o utrzymanie tego parametru w planie.	Działka ewid. nr 35/40, obręb Konarskie	§8		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na zróżnicowaną rzeźbę terenu na obszarze objętym mpzp, a w związku z tym brak możliwości dopasowania poziomu zero budynku do sytuacji wysokościowej na każdej z działek.
17	29.09.2026 r. (05.10.2026 r.)	Wnoszę o wprowadzenie dla terenów 11MN, 12MN, 13MN i 14MN zapisu: „Zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu polegającej na podwyższeniu poziomu terenu do wysokości większej niż poziom posadzki parteru wnioskowanego budynku, przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych”. Obszar nie jest terenem równym. Brak limitu posadowienia parteru umożliwi wynoszenie budynków i nadsypywanie działek, co zakłóci ład przestrzenny, pogorszy krajobraz,	Działka ewid. nr 35/40, obręb Konarskie	§8		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na zróżnicowaną rzeźbę terenu na obszarze objętym mpzp, a w związku z tym brak możliwości dopasowania poziomu zero budynku do sytuacji wysokościowej na każdej z działek.

		prywatność oraz warunki korzystania z nieruchomości sąsiednich. Może też powodować niekorzystne zmiany odpływu wód opadowych i roztopowych, sprzeczne z art. 234 Prawa wodnego. Dotychczasowe WZ ograniczały poziom parteru do 0,5 m. Wnoszę o utrzymanie tego parametru w planie.							

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 28 października 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków zawartych w wieloletniej prognozie finansowej;
3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków zawartych w wieloletniej prognozie finansowej;
4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
2) wydatki z budżetu gminy;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
a) dotacji unijnych,
b) dotacji samorządu województwa,
c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXX/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 listopada 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXX/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 listopada 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap II, zwany dalej „planem", o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:
-ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami),
-ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
-ustawa 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 zmianami),
-ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zmianami),
-ustawa 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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zmianami),
-rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587).
Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr XXXVII/533/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik.
W granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Podjęcie Uchwały Nr XXXVII/533/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik miało na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru nie objętego dotąd zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień podjęta została decyzja o podziale obszaru opracowania na dwa etapy. W etapie II ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 74,8 ha.

Ponadto dla części gruntów, niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak sprawy: DNI.tr.602.273.2025 została wydana w dniu 14 lipca 2026 r. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskana została dla 4,4750 ha gruntów rolnych klasy III.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2026 r. do 15 września 2026 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30 września 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 17 pism z uwagami, z których 3 uwagi dotyczące nachylenia połaci dachowych zostały uwzględnione w części. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Ponadto, w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 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 zmianami), od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie

wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań, i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu. Powyższym warunek został spełniony poprzez przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2026 r. do 15 września 2026 r., po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §8-20 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §8-20 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

6) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

7) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Kórnik.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach gminy Kórnik i posiadać będzie bardzo dobry dostęp do drogi ekspresowej poprzez sieć dróg gminnych i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski