

**Projekt**

z dnia 12 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 26 marca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) , art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I, 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) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu, a także sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wiat;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 4) 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;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat;
- 8) 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 oraz wiat należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 10) działalności usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 300 m<sup>2</sup>;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) zieleni krajobrazowo-ochronnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze;

15) 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 usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 8) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ**;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **RM**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 14) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 15) 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:
  - a) 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,
  - b) 1RM, 2RM dopuszczenie lokalizacji budynków 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 dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w uchwale;
- 4) dopuszczenie przebudowy, odbudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 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 UP, ZP;
- 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 §16 pkt 3,
- urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach R i RM,
- inwestycji celu publicznego,

c) zakładów spopielania zwłok,

d) elektrowni wiatrowych,

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

3) nakaz ochrony oraz zachowania stosunków wodnych zbiornika wodnego oraz rowów, zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem planu;

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

5) 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 6;

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

7) 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;

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

9) 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:

1) obiekty o wartości historyczno-kulturowej – pomnik oraz krzyż;

2) stanowiska archeologiczne nr AZP 56-29/44, AZP 56-29/45, AZP 56-29/46, AZP 56-29/47, AZP 56-29/49, AZP 56-29/52, AZP 56-29/53, AZP 56-29/54, AZP 56-29/55, AZP 56-29/57, AZP 56-29/58, ujęte w ewidencji zabytków.

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

1) dla obiektów o wartości historyczno-kulturowej – pomnika oraz krzyża, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zachowanie pierwotnej formy obiektów oraz układu kompozycyjnego, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu;

2) 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, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 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<sup>2</sup>,

b) wiat: do 30 m<sup>2</sup>;

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: 50%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 9,5 m,

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

c) wiat: 3,5 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: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy parterowej części budynku mieszkalnego;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) na terenach 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 20MN: 800 m<sup>2</sup>,
- b) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN: 1000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/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<sup>2</sup>,
- b) wiat: do 40 m<sup>2</sup>;

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: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 10.** Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja 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: 0,60;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;



6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 6,0 m,
- b) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

9) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

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

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona, a także zieleń naturalna oraz zadrzewienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli związanych z istniejącym pomnikiem zlokalizowanym w granicach terenu 1ZP,
  - b) obiektów rekreacji,
  - c) urządzeń wodnych,
  - d) zieleni krajobrazowo-ochronnej,
  - e) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

**§ 12.** Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, 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.

**§ 13.** Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

**§ 14.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 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, z wyjątkiem terenu 2R;
- 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.

**§ 15.** Dla terenów rolniczych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, budowli rolniczych oraz stanowisk postojowych.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 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: 6,0 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: dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - b) budynków garażowych oraz wiat: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 17.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: rów;
- 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.

**§ 18.** Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budowli, sieci i innych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 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 dróg publicznej.

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

- 1) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w granicach oddziaływania akustycznego lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym III strefy obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) 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;

3) nakaz uwzględnienia:

- a) przepisów odrębnych w zakresie udokumentowanego otworu wiertniczego hydrogeologicznego,
- b) przepisów odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,
- c) przepisów odrębnych w zakresie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,
- d) 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.

**§ 20.** 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 20MN, UP: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP: 20,0 m,
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP: 80°–100°.

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

**§ 21.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się 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 nasadzeń zieleni wysokiej;

- 2) wyznacza się strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 2,5 MPa relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972, o szerokości maksymalnej 76,0 m, po 38,0 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, urzędzania 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;
- 3) wyznacza się strefę sanitarną nieczynnego cementarza, zlokalizowanego poza obszarem planu w granicach działki nr ewid. 126, w odległości do 150,0 m od granic działki nr ewid. 126, na terenie której ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL;
- 2) lokalizację terenów KDZ, KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
  - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie zachowania istniejącej stacji transformatorowej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
  - e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
  - f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
  - a) przeznaczenie: drogi publiczne 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;
- 5) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

- a) przeznaczenie: droga publiczna 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;
- 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:
- 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 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) 3 stanowisk postojowych na 100 m<sup>2</sup> 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 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 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<sup>2</sup>,
  - 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,
  - 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, z wyjątkiem turbin wiatrowych lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - 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, z wyjątkiem turbin wiatrowych lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,

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.

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

**§ 24.** 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%.

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

**§ 26.** 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**





**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla wsi Czolowo, gmina Kórnik – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje: Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część rozstrzygnięcia.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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	
Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 20 maja 2024 r. do 10 czerwca 2024 r. Uwagi można było składać do 25 czerwca 2024 r.									
1	24.06.2024 r.	Uwagi w zakresie: 1) zakwalifikowania działki o numerze ewidencyjnym 64/18 jako działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; 2) w przypadku odrzucenia uwagi nr 1, wyłączenie z opracowania powyższego projektu uchwały o planie miejscowym działki o numerze ewidencyjnym 64/18.	działka o nr ewid. 64/18, obręb nr 6 Czolowo	§13. ust 1.	1) – 2) –	1) X 2) X			1) uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUiKZP; 2) uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.
2	24.06.2024 r.	Uwagi w zakresie: 1) wyłączenia nieruchomości z procedury planistycznej; 2) opracowania projektu planu na nieaktualnej mapie zasadniczej; 3) włączenia całej działki o numerze 79/11, obręb Czolowo do obszaru objętego zakresem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;	działki o nr ewid. 85/22, 85/23, obręb Czolowo	§13. ust. 1	1) – 2) – 3) –	1) X 2) X 3) X			1) uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.; 2) uwaga nieuwzględniona w związku z § 10. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; 3) dla tego terenu była wydana decyzja o warunkach zabudowy WB-PP.6730.257.2012 z 15.04.2013 r. dla inwestycji obejmującej budowę jednorodzinny budynek mieszkalnego wolnostojącego oraz budowę dwóch budynków gospodarczych w zabudowie siedliskowej. Włączenie całości terenu do planu wykluczyłoby możliwość realizacji decyzji.

		4) wyjaśnienia pojęcia „powierzchni terenu” w odniesieniu do zapisu planu o treści: „dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu”; 5) uchwalenie dla nieruchomości projektu planu miejscowego, wygeneruje odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik po tym, jak uchwalony plan miejscowy zostanie zaskarżony i unieważniony przez sąd administracyjny; 6) dopuszczenia dla nieruchomości, inwestycji w postaci lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stosownie do przepisu przejściowego, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.); 7) projekt planu miejscowego jest niezgodny z art. 14 ust. 3 u.p.z.p., gdyż plan miejscowy, w wyniku, którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych.			4) – 5) – 6) – 7) –	4) X 5) X 6) X 7) X		4) uwaga nieuwzględniona ze względu na brak konieczności dodatkowego zdefiniowania powierzchni terenu; 5) brak podstaw odszkodowawczych w związku z zarzutem przedstawionym w uwadze; 6) Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi pozostawienia krajobrazów otwartych w granicach Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik; 7) uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.
3	19.06.2024 r.	Zmiana przeznaczenia obszaru wskazanego za załączniku graficznym z terenów zieleni naturalnej (SZ) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższa zmiana nie spowoduje zaburzenia ład przestrzennego a stanowić będzie kontynuację planowanej zabudowy w tym obszarze.	działki o nr ewid. 41, 42/3, obręb Czołowo	§12. ust. 1	-	X		Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi pozostawienia korytarzy ekologicznych wzdłuż wykształconych cieków i obniżeń terenu.
4	31.05.2024 r.	Uwzględnienie warunków zabudowy zagrodowej dla działki nr ewid. 84/5 i 85/5 wydanych 13.03.2024 r. (znak sprawy: WB-PP.6730.143.2012) dla inwestycji o powierzchni 15000 m <sup>2</sup> .	działki o nr ewid. 84/5, 85/5, obręb Czołowo	§13. ust. 1,	-	X		Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUIKZP.
5	24.06.2024 r.	Uwagi w zakresie: 1) wykreślenia z opracowania niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ewid. 96/1, położonej w obrębie geodezyjnym Czołowo, gmina Kórnik; 2) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 m na 6 m od granicy z działką drogową nr ewid. 80/1 oraz oznaczenie działki nr ewid. 80/1 symbolem 3KDL; 3) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5m na odległości określone w Ustawie z dnia 7 lipca	działka o nr ewid. 96/1	§8. ust. 12, pkt. 1, 2	1) – 2) – 3) –	1) X 2) X 3) X		1) uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.; 2) uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi linii zabudowy od dróg o klasie lokalnej; 3) uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi wyznaczenia linii

		1994 r. Prawo budowlane od granicy z działkami nr 201, 273, 274; 4) zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1000 m <sup>2</sup> na 800 m <sup>2</sup> .			4) –	4) X			zabudowy od sąsiednich terenów o przeznaczeniu rolniczym; 4) uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi.
<b>Drugie wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 4 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r. Uwagi można było składać do 12 grudnia 2024 r.</b>									
6	17.12.2024 r.	Wyłączenie z opracowania projektu planu, działki o numerze ewidencyjnym 64/18.	działka o nr ewid. 64/18, obręb nr 6 Czołowo	§14	–	X			Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.
7	11.12.2024 r.	Uwagi w zakresie: 1) wyłączenia nieruchomości z procedury planistycznej; 2) opracowania projektu planu na nieaktualnej mapie zasadniczej; 3) włączenia całej działki o numerze 79/11, obręb Czołowo do obszaru objętego zakresem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; 4) wyjaśnienia pojęcia „powierzchni terenu” w odniesieniu do zapisu planu o treści: „dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu”; 5) uchwalenie dla nieruchomości projektu planu miejscowego, wygeneruje odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik po tym, jak uchwalony plan miejscowy zostanie zaskarżony i unieważniony przez sąd administracyjny; 6) dopuszczenia dla nieruchomości, inwestycji w postaci lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stosownie do przepisu przejściowego, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.); 7) projekt planu miejscowego jest niezgodny z art. 14 ust. 3 u.p.z.p., gdyż plan miejscowy, w wyniku, którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów	działki o nr ewid. 85/22, 85/23, obręb Czołowo	§14	1) – 2) – 3) – 4) – 5) – 6) – 7) –	1) X 2) X 3) X 4) X 5) X 6) X 7) X		1) uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.; 2) uwaga nieuwzględniona w związku z § 10. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; 3) dla tego terenu była wydana decyzja o warunkach zabudowy WB-PP.6730.257.2012 z 15.04.2013 r. dla inwestycji obejmującej budowę jednorodzinny budynek mieszkalnego wolnostojącego oraz budowę dwóch budynków gospodarczych w zabudowie siedliskowej. Włączenie całości terenu do planu wykluczyłoby możliwość realizacji decyzji; 4) uwaga nieuwzględniona ze względu na brak konieczności dodatkowego zdefiniowania powierzchni terenu; 5) brak podstaw odszkodowawczych w związku z zarzutem przedstawionym w uwadze; 6) Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi pozostawienia krajobrazów otwartych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik; 7) uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.	

		rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych.							
8	12.12.2024 r.	Przeznaczenie działek nr ewid. 84/5 i 85/5 pod teren zabudowy zagrodowej.	działki o nr ewid. 84/5, 85/5, obręb Czołowo	§14	-	X			Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUiKZP
<b>Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 10 lutego 2025 r. Uwagi można było składać do 25 lutego 2024 r.</b>									
9	25.02.2025 r.	Wyłączenie wschodniej części działki z MPZP.	Działka nr ewid. 64/18, obręb Czołowo	§14	-	X			Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.
10	16.02.2025 r.	Uwagi w zakresie: 1) wyłączenie nieruchomości z procedury planistycznej ze względu na postępowanie adm. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy; 2) naruszenia przepisów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp: a) rysunek planu został opracowany na nieaktualnych mapach; b) rysunek planu nie zawiera informacji o układzie współrzędnych zgodnych z państwowym systemem; c) w §7 projektu planu naruszono §4 pkt 6 Rozporządzenia; d) projekt planu nie wskazuje kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego; e) projekt planu nie zawiera szczegółowych parametrów dróg wewnętrznych i układu infrastruktury technicznej; f) projekt planu nie sprecyzował szczegółowych wymogów konserwatorskich; 3) projekt planu nie wspomina o środkach realizowanych w celu bezpieczeństwa i obronności państwa; 4) niezrozumiałe i niesprawiedliwe wyłączenie spod opracowania działki o nr ewid. 79/11;  5) wyjaśnienia pojęcia „powierzchni terenu” w odniesieniu do zapisu planu o treści: „dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu”; 6) uchwalenie dla nieruchomości projektu planu	Działka nr ewid. 82/22 i 82/23, obręb Czołowo (błędne nr działek, prawdopodobnie chodziło o nr 85/22 i 85/23)	§6, §14, §19, §22	1) - 2) -  3) - 4) -  5) - 6) -	1) X 2) X  3) X 4) X  5) X 6) X		1) Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.; 2) Uwaga nieuwzględniona w związku z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;  3) Uwaga nieuwzględniona w związku z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; 4) Dla tego terenu była wydana decyzja o warunkach zabudowy WB-PP.6730.257.2012 z 15.04.2013 r. dla inwestycji obejmującej budowę jednorodzinny budynek mieszkalnego wolnostojącego oraz budowę dwóch budynków gospodarczych w zabudowie siedliskowej. Włączenie całości terenu do planu wykluczyłoby możliwość realizacji decyzji; 5) Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak konieczności dodatkowego zdefiniowania powierzchni terenu;  6) Brak podstaw odszkodowawczych w związku z zarzutem	

	<p>miejscowego, wygeneruje odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Kórnik po tym, jak uchwalony plan miejscowy zostanie zaskarżony i unieważniony przez sąd administracyjny;</p> <p>7) dopuszczenia dla nieruchomości, inwestycji w postaci lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, stosownie do przepisu przejściowego, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.);</p> <p>8) projekt planu miejscowego jest niezgodny z art. 14 ust. 3 u.p.z.p., gdyż plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, a analizowany plan dokonuje takiej zmiany dla niektórych gruntów rolnych.</p>				7) –	7) X			<p>przedstawionym w uwadze;</p> <p>7) Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi pozostawienia krajobrazów otwartych w granicach Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;</p> <p>8) Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/531/2021 z dnia 27 października 2021 r.</p>
--	---	--	--	--	------	------	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 marca 2025 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 2024 r. poz. 1130 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 na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 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 .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 marca 2025 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I, 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 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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),

- 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 2024 r. poz. 1112 ze zmianami),

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XXXVII/531/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik.

W granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie Uchwały nr XXXVII/531/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, 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 I ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 127,5 ha.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2024 r. do 10 czerwca 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 25 czerwca 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 pism z uwagami, z których 5 uwag zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. W związku z powyższym niezbędne było ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 grudnia 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism z uwagami, z których trzy uwagi zostały uwzględnione.

W związku z powyższym oraz przyjęciem przez Radę Miasta i Gminy Kórnik Uchwały nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie 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, Skrzyńki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, niezbędne było ponowne -

trzecie wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 10 lutego 2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 25 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z 9 uwagami, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

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 §8-18 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) 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;

3) 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;

4) 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);

5) 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);

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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 zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

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**