

**Projekt**

z dnia 22 września 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul.  
Kozakowej, obręb Konarskie, gmina Kórnik - Etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r. poz. 741 784 i 422) oraz art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2021 r. poz. 1372) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kozakowej, obręb Konarskie, gmina Kórnik – Etap I, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego Uchwałą Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kozakowej, obręb Konarskie, gmina Kórnik – Etap I”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kórnik, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, lub garażowy albo łączący obie te funkcje;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, przy której dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;

5) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp z terenu do drogi publicznej;

6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;

7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;

8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian nadziemnych każdego budynku na powierzchnię terenu;

9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i podobne;

10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz w niektórych przypadkach liczbą porządkową;

11) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN**;

2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;

5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,

b) z zachowaniem przepisów odrębnych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy na danym terenie mogą być sytuowane:

- schody zewnętrzne prowadzące na parter budynku lub do pomieszczeń podziemnych;

- balkony, tarasy, podjazdy;

- ganki, zadaszenia, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,

2) zachowanie odległości budynków:

a) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

b) od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym zakazuje się rozbudowy budynków lub ich części zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy,

b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu działek położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

3) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach **1MN, 2MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) ogrodzenia ażurowe;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń:

a) o wysokości większej niż 1,8 m, z wyłączeniem ogrodzeń obiektów infrastruktury technicznej,

b) wykonanych z prefabrykatów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do 0,5 m n.p.t.,

c) pełnych;

3) dopuszczenie lokalizacji reklam, wyłącznie w zakresie:

a) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> lokalizowanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,

b) szyldów w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości nie większej niż 0,8 m, montowanych powyżej ścian budynków,

c) reklam lokalizowanych na słupach ogłoszeniowych o wysokości do 4 m;

4) formę i stonowaną kolorystykę szyldów i reklam harmonizującą z elewacją obiektu budowlanego.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wolnostojących o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m.

§ 9. 1. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** ustala się:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) zieleni, w strefie oznaczonej na rysunku planu,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego jako budynku wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,

b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 1 kondygnacji podziemnej,

d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 40 m<sup>2</sup>.

e) dojeżdż i dojazdów,

f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu, szarości albo czarnej, kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym, przy czym dopuszcza się:

a) uzupełniająco pokrycia ze szkła lub innych materiałów transparentnych,

b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat lub parterowych części budynków mieszkalnych;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

c) wiat do 4 m;

5) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 22 m;

6) powierzchnię zabudowy:

a) działki budowlanej do 25%,

b) budynku gospodarczo-garażowego do 60 m<sup>2</sup>;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,75;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60% działki budowlanej, z wyłączeniem działek budowlanych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia przyległej nieruchomości.

2. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** ustala się:

1) zachowanie rowu otwartego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu lasów, oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:

1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi,

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,

b) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,

c) infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 3.

4. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KD-D** ustala się:

1) lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury drogowej odpowiadającej ustalonej klasie technicznej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

5. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** ustala się:

1) lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury drogowej,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,

b) lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 10.** 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obszar planu położony jest w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

3. Obszar objęty planem obejmuje koncesja nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa” – ważna do dnia 19.07.2024 r.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu:

a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek zgodnie z parametrami ustalonymi w § 9 lub wyznaczoną powierzchnią terenu,

b) minimalnej szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 m, przy czym parametr nie dotyczy działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci, w szczególności poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia lokalnych warunków gruntowo-wodnych przy lokalizacji kondygnacji podziemnych;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: **1MN, 2MN, KD-D, KDW, ZL, WS** oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu w/c DN100 o szerokości 30 m (2 x 15 m na stronę od jego osi), w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych oraz wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości strefy, o której mowa w pkt. 3 oraz lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach mniejszych od osi gazociągu w/c DN100 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych zachowanie:

a) bezpiecznych odległości zabudowy od linii SN 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pasów technologicznych dla linii SN – 14 m, tj. po 7 m od osi linii z zakazem sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

6) nakaz zgłoszenia i oznakowania lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **WS, ZL, KD-D i KDW.**

**§ 13.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD-D** – klasę dojazdową;

2) szerokość drogi publicznej i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;



3) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD-D** i z drogi publicznej położonej poza planem, w tym poprzez drogę wewnętrzną i dojazdy;

4) z zastrzeżeniem pkt 5 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

2) zachowanie istniejących sieci z dopuszczeniem przebudowy oraz rozbudowy,

3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi oraz zgodnie z §12 pkt. 3 - 5;

5) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

6) lokalizację sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonych na rysunku planu pasach drogowych z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych terenach.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji magistrali Kórnickiej poza planem, dla nowej zabudowy dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do planowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości;

3) dla lokalizacji przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70 m<sup>2</sup>.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem:

a) zastosowania nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,

b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu otwartego;

2) na terenach **1MN, 2MN** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich;

5. W zakresie sieci gazowej ustala się:

1) zachowanie gazociągu WC DN100 odczeka Konarskie (rok budowy 1998) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem § 12 pkt 3 i 4;

2) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

6. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV;

2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych;

3) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych średniego napięcia na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową;

4) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolno stojących;

5) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:

a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,

b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,

c) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;

6) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

7. W zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach **1MN i 2MN** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie z sieci gazowej, elektroenergetycznej, ciepłej;
- 2) dopuszczenie stosowania: oleju opałowego, energii odnawialnej, w tym z biomasy, pompy ciepła lub słonecznych paneli energetycznych o mocy nie większej niż 100 kW na dachach budynków, wkomponowanych w architekturę budynków;
- 3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

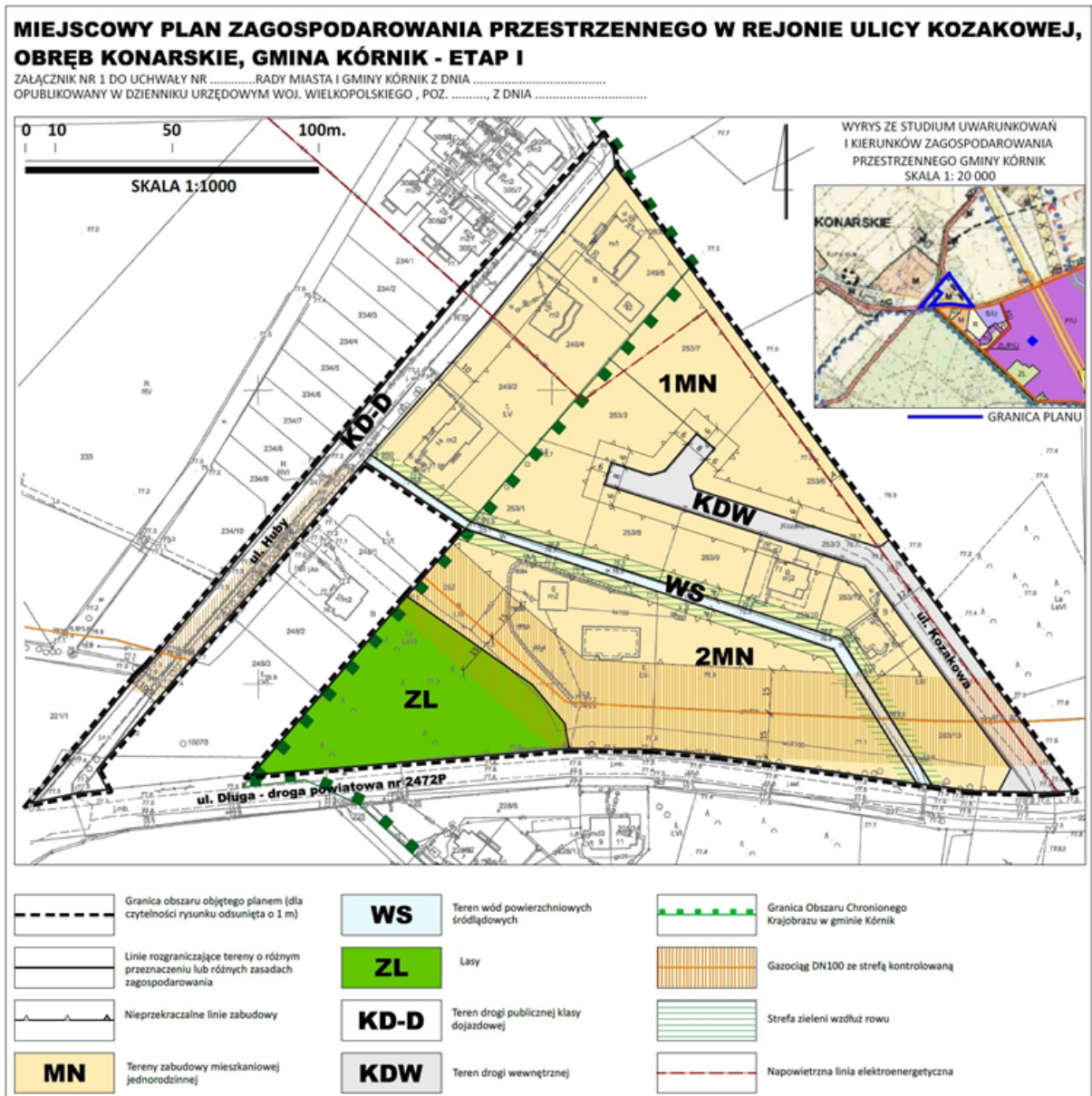
**§ 16.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik nr 1  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 29 września 2021 r.



Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik nr 2  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 29 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Kozakowej, obręb Konarskie, 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 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie składania uwag w dniach od 29 marca 2021 r. do 5 maja 2021 r. nie złożono żadnej uwagi.

2. Brak zatem uwag nieuwzględnionych, które wymagają rozstrzygnięcia Rady Miasta i Gminy Kórnik.

**§ 2.** 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wyodrębnionego jako Etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie składania uwag w dniach od 5 lipca 2021 r. do 11 sierpnia 2021 r. nie złożono żadnej uwagi.

2. Brak zatem uwag nieuwzględnionych, które wymagają rozstrzygnięcia Rady Miasta i Gminy Kórnik.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kozakowej, obręb Konarskie, gmina Kórnik - Etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami o odpadach. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, będą stanowić zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – 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;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 29 września 2021 r.

**DANE PRZESTRZENNE PLANU**



## UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kozakowej, obręb Konarskie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Radzewie dla wschodniej części ulicy Wapiennej, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr L/695/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 września 2018 r.

Uchwała o przystąpieniu obejmuje dwie oddzielne enklawy terenów. Pierwsza enklawa - położona jest w obrębie Konarskie, w rejonie ulic Huby, Kozakowej i Długiej (drogi powiatowej nr 2472P) o powierzchni 3,7 ha oraz druga - położona w obrębie Radzewo po wschodniej stronie ul. Wapiennej o powierzchni 1,7 ha. Na przedmiotowych obszarach nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem niewielkiego obszaru stanowiącego drogę wewnętrzną w Radzewie, który jest objęty Uchwałą Nr XXIV/295/2016 z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4968 z 4 sierpnia 2016 r.). Celem przystąpienia do opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, a w szczególności uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne.

Brak uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla części planu położonej w obrębie Radzewo, spowodował konieczność podziału planu na dwa etapy opracowania oraz kontynuowania procedury odrębnie dla obszaru położonego w obrębie Konarskie. Natomiast informacja właściciela nieruchomości o nr geod. 248/1, 248/2, 248/3 obr. Konarskie na temat toczących się postępowań administracyjnych i sądowych dotyczących zabudowy na działce nr 248/1, wpłynęła na kolejny podział planu w obrębie Konarskie na Etap I i II. Jako Etap I wydzielono obszar o powierzchni 3,2 ha, a jako Etap II o powierzchni 0,5 ha.

W zakresie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
  - kształtowanie zespołu zabudowy z dominującą funkcją mieszkaniową oraz zachowaniem istniejącej zabudowy w obszarze zaplanowanej jednostki osadniczej,
  - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia – zabudowa niska o dwóch kondygnacjach nadziemnych, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
  - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
  - zachowanie elementów trwałych krajobrazu w obrębie Konarskie – lasu i rowu otwartego,
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
  - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, ujednoczenie rozwiązań dachu w nowych budynkach,
  - wprowadzenie ograniczeń i zasad lokalizacji szyldów i reklam,
  - oznaczenie pasa terenu wzdłuż rowu jako strefę zieleni;
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in. :
  - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działek położenia w części obszaru w obrębie Konarskie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik” zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - oznaczenie pasa terenu wzdłuż rowu jako strefę zieleni dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych dla mieszkańców,
  - zachowanie lasu i rowu w obrębie Konarskie, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy rowu oraz zapewnienia dostępu do cieków wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód,
  - ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
  - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
  - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposoby zagospodarowania

- wód opadowych i roztopowych, dopuszczalne systemy grzewcze, zasady zagospodarowania odpadów,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) nie ustalono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów lub obszarów wymagających ochrony;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:
- zachowanie enklawy lasu i rowu dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych dla mieszkańców,
  - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - wskazanie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych i wewnętrznych, które umożliwią podział nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie,
  - zaplanowanie w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zwartej zespołu urbanistycznego o funkcji mieszkaniowej z wykorzystaniem położenia obszaru w zasięgu istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
- zachowanie dotychczasowej zabudowy,
  - racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne , infrastrukturę, zielen publiczną);
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
- wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy,
  - zachowanie lasu, który wpływa korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne osiedla,
  - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych;

- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in.:
- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
  - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne w których będą układane sieci infrastruktury technicznej,
  - ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - umożliwienie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
  - zebranie wniosków do planu,
  - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu,
  - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Obszar planu jest w znacznym stopniu zainwestowany. W rejonie ul. Kozakowej i Huby w obrębie Konarskie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostała część obszaru pozostaje w użytkowaniu rolniczym, leśnym lub jest nieużytkowana. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik wskazują jako kierunek rozwoju dla obszaru zabudowę mieszkaniową. Według wskazań studium obszar objęty planem ma zostać ukształtowany jako zwarta jednostka osadnicza. Celem opracowania niniejszego planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, które wymaga uzyskania zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną i przylega do zwartych zespołów zabudowy. Na obszarze planu powstać może ok. 10 nowych budynków. W planie określono przeznaczenie poszczególnych terenów, ustalono parametry zabudowy i wskaźniki

zagospodarowania oraz wymagania odnośnie ilości miejsc parkingowych, które pozwolą należycie kontrolować intensywność zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu zabezpieczają dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy oraz określają możliwości jej dalszego rozwoju. Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic. W kształtowaniu modelu komunikacyjnego przyjęto zasadę wykształcenia podstawowego układu jako sieci dróg publicznych (ul. Huby, droga powiatowa) oraz uzupełnienia go drogami wewnętrznymi, zapewniającymi bezpośrednią obsługę nieruchomości.

Transport publiczny nie jest podstawowym środkiem komunikacyjnym dla obszaru planu. Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 595, z najbliższym przystankiem we wsi Konarskie zlokalizowanym bezpośrednio przy granicy opracowania planu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące drogi stanowią również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Rada Miejska w Kórniku dnia 29 grudnia 2015 r. uchwaliła „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych”, opracowaną zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała nr XVI/190/2015). W analizie nie wskazano obszarów, które należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kozakowej, obręb Konarskie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Radzewie dla wschodniej części ulicy Wapiennej, gmina Kórnik, przystąpiono na podstawie uchwały Nr L/695/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 września 2018 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz ogłosił w prasie „Kórniczanin” w dniu 9 listopada 2018 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 21 listopada 2018 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 22 listopada 2018 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 8 stycznia 2019 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 1 sierpnia 2019 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 15 lipca 2019 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu 1 sierpnia 2019 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 9) pismem z dnia 18 czerwca 2019 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 10) uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.56.2020 z dnia 23 czerwca 2020 r. na zmianę przeznaczenie 1,8254 ha gruntów rolnych klasy III (ŁIII), położonych w

obrębnie Konarskie, na cele nierolnicze i nieleśne oraz nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych w obrębnie Radzewo;

- 11) kontynuował prace planistyczne dla obszaru enklawy położonej w obrębnie Konarskie,
- 12) w dniach od 29 marca 2021 r. do 20 kwietnia 2021 r. wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Kórniczanie” w dniu 19 marca 2021 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13) w dniu 13 kwietnia 2021 r. o godzinie 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość, na platformie ZOOM (online) zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) zbierał uwagi do projektu do dnia 5 maja 2021 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi;
- 15) podzielił obszar opracowania planu na 2 etapy, przy czym kontynuował prace planistyczne dla Etapu I i zawiesił prace dla etapu II obejmującego działki nr 248/1, 248/2 i część dz. 248/3 obr. Konarskie do czasu rozstrzygnięcia postępowań administracyjnych i sądowych dotyczących zabudowy na dz. 248/1;
- 16) w dniach od 5 lipca 2021 r. do 27 lipca 2021 r. wyłożył ponownie do publicznego wglądu projekt planu dla Etapu I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Kórniczanie” w dniu 25 czerwca 2021 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 17) w dniu 12 lipca 2021 r. o godzinie 16:00 zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami za pomocą środków porozumiewania się na odległość, na platformie ZOOM (online);
- 18) zbierał uwagi do projektu do dnia 11 sierpnia 2021 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Burmistrz Miasta i Gminy  
Kórnik

Przemysław Pacholski