

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Borówiec w rejonie ulic: Poznańskiej, Warzywnej, Polnej i Łąkowej, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
  - 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym

wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż  $12^\circ$ ;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) **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;
- 7) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

### § 3

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

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ML** – teren rekreacji indywidualnej;
- 3) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **U** - teren usług;
- 5) **UR** - teren usług kultu religijnego;
- 6) **1L, 2L, 3L, 4L** – tereny lasów;

- 7) **1R/ZN, 2 R/ZN, 3 R/ZN, 4 R/ZN, 5 R/ZN, 6 R/ZN, 7 R/ZN** - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej;
- 8) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **IK** - teren infrastruktury technicznej kanalizacji;
- 10) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 11) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 12) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **1KP, 2KP, 3KP** - tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy,
  - b) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
    - okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
    - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - c) lokalizację, na terenach **MN, MN/U, U, UR** szyldów oraz na terenie **U** tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać:
    - na terenach **MN** – 1,0 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1,0 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
    - na terenach **MN/U, UR** – 3,5 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1,5 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
    - na terenie **U** – 5,0 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 2,0 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - d) lokalizację, na terenach **MN/U, U, UR** szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:

- na terenach **MN/U, UR** – nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - na terenie **U** – nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - e) lokalizację obiektów małej architektury,
  - f) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - g) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości,
  - h) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
  - i) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wysokości do 2,2 m dla ogrodzeń na terenie **IK**;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i lit. d,
  - b) lokalizacji ogrodzeń:
    - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, od frontu działki,
    - na terenach **R/ZN, L, WS**,
  - c) na terenach **MN, ML** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
  - e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
  - g) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania pasów zieleni ochronnej wzdłuż cieków naturalnych i rowów oraz brzegów zbiorników wodnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń;
- 6) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) UR – w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## § 6

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

- 1) wyznaczenie terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach którego 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 ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

## § 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;

2) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych dla terenów 1MN, 2MN od 35° do 50°, a dla terenu 3MN od 20° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;

4) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30 %;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,9;

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów 1MN, 2MN – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, dla terenu 3MN – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
    - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
    - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
  - 2) na terenie 6MN nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dachy:
    - a) strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
    - b) na terenie 5MN dopuszcza się dachy płaskie;
  - 4) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 1,05;

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
    - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu rekreacji indywidualnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku rekreacyjnego wolnostojącego na działce budowlanej;
  - 2) dach płaski;
  - 3) wysokość budynku: nie więcej niż 4,5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20 %;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,2;
  - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
  - 2) dopuszczenie:
    - a) lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
    - b) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
    - c) na terenie 1MN/U lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami o powierzchni nie większej niż 100,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,



- d) na terenie 1MN/U wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy obiektu budowlanego na głębokość nie większą niż 2,0 m;
- 3) dachy: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
- 4) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku usługowego: nie więcej niż 8,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.
- 5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:
  - 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku usługowego wolnostojącego na działce budowlanej,
    - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
  - 2) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
  - 3) wysokość:

- a) budynku usługowego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
  - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku usługowego wolnostojącego – kościoła na działce budowlanej,
    - b) jednego budynku mieszkalnego i usługowego zamieszkania zbiorowego wolnostojącego na działce budowlanej,
    - c) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
  - 2) nakaz zachowania odległości zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dach:
    - a) dla budynku kościoła: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°,
    - b) dla budynku mieszkalnego i usługowego zamieszkania zbiorowego: stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
    - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° lub płaski;
  - 4) wysokość:
    - a) budynku kościoła: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynek mieszkalny i usługowego zamieszkania zbiorowego: nie więcej niż 7,5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
    - c) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10 %;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,3;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
    - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kościoła,
    - b) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny i usługowy zamieszkania zbiorowego.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L** ustala się:
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
    - b) dojazdów do gruntów leśnych
    - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych lub zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6R/ZN, 7R/ZN** ustala się:
- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów do użytków rolnych,
    - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) zbiorników wodnych,
    - d) urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów,
    - e) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.
9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:
- 1) nakaz utrzymania rowów jako otwartych;

- 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) zbiorników wodnych,
    - b) urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu infrastruktury technicznej kanalizacja oznaczonego na rysunku planu symbolem **IK** ustala się lokalizację przepompowni kanalizacji sanitarnej.
11. Na terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) miejsc postojowych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) wiat przystankowych,
    - b) ścieżek rowerowych,
    - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) tablic informacyjnych.
12. Na terenie drogi dojazdowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) miejsc postojowych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) wiat przystankowych,
    - b) ścieżek rowerowych,

- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) tablic informacyjnych.
13. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR** ustala się:
- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
    - b) miejsc postojowych,
    - c) ścieżek rowerowych,
    - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) tablic informacyjnych,
    - f) zieleni;
  - 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
14. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP** ustala się:
- 1) lokalizację dróg i ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
    - b) dróg i ścieżek rowerowych,
    - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiektów małej architektury,
    - e) tablic informacyjnych,
    - f) zieleni.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru planu:

- 1) w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;
- 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 - „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 3) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 4) w zasięgu granic terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z 19.07.1996 r., ważna do 19.07.2024 r.

#### § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18,0 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### § 11

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7,0 m wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej na rysunku planu pas technologiczny;

- 4) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny;
- 8) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:
  - powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,
  - powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej,
- 9) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) klasę techniczną: drogi KDZ – zbiorcza, drogi KDD – dojazdowa,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy,
  - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) na terenach: MN, ML, MN/U, U, UR, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
  - i) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - l) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - m) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.

### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;



- 2) ustalenia § 4 pkt 2 lit c, d, e i pkt 3 lit a, b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 14

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

#### § 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

#### § 16

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

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.):

*"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1, pkt. 9, pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.)

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na

wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

- *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się wśród terenów zainwestowanych i umożliwia kontynuację rozwoju miejscowości poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest to obszar, który jest obsługiwany poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej.

*- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacją autobusową. Przy ulicy Poznańskiej zlokalizowany jest przystanek autobusowy.

*- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy. Ustalenia planu umożliwiają realizację chodników oraz dróg dla rowerów.

*- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;*

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu powoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Kórnik nie podjęto jeszcze stosownej uchwały. Analiza o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie opracowywana w przyszłości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.