

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, 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° ;
- 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, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 3) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **U-MN** – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **1U, 2U, 3U** – tereny usług;
- 6) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** – tereny lasów;
- 9) **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 10) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- 12) **IK** – teren infrastruktury technicznej kanalizacja;
- 13) **KDZ** – teren komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej;
- 14) **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej drogi lokalnej;
- 15) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej dróg dojazdowych;
- 16) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 17) **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**, **MW**, **MN-U**, **U**, **U-MN**, **US**, **UB** szyldów oraz na terenie **U**, **U-MN** tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków usługowych lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać:
 - na terenach **MN**, **MW** – 1,0 m² na elewacji oraz 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - na terenach **MN-U**, **U-MN**, **US**, **UB** – 3,5 m² na elewacji oraz 1,5 m² na ogrodzeniu,
 - na terenie **U** – 5,0 m² na elewacji oraz 2,0 m² na ogrodzeniu,
- d) lokalizację, na terenach **MN-U**, **U-MN**, **U**, **US** szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:
 - na terenach **MN-U**, **US** – nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - na terenie **U**, **U-MN** – nie większej niż 2,5 m² 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 m² 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 budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) lokalizację wiat,

- k) 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 terenach: **3U, US**;
- 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 **ZN, L, WS**,
 - c) na terenach **MN, MN-U, MW** 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,
 - h) lokalizacji kondygnacji podziemnych.

§ 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) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 5) nakaz zachowania pasów zieleni ochronnej wzdłuż cieków naturalnych i rowów oraz brzegów zbiorników wodnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń;

- 6) nakaz zachowania dostępu do rowów i wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych 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) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **MN-U, U-MN** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **U** – 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;
- 11) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wyznaczenie stref 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 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 na terenach 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, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 47MN ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30 %;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,6;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m²;
 - 9) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN**, **46MN** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
 - 8) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **27MN**, **29MN** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
 - 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego;

- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %, nie więcej niż 100m²;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 2,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°;
- 8) zachowanie istniejącej powierzchni działki budowlanej oraz istniejącej szerokości frontu działki;
- 9) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,20;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

- b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 7) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
- 8) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej oraz istniejącą szerokość frontu działki;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 3) lokalizację jednego budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 100 m² na działce budowlanej;
 - 4) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
 - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie 1MN-U nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, na terenach 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 9) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 11) 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 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-MN** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku usługowego o powierzchni sprzedaży do 100,0 m² na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
 - 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
 - 4) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
 - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 9) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 11) 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 jednorodzinny,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U**, **2U** ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) zabudowy handlowo-usługowej z dopuszczeniem funkcji biurowej,
 - b) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
 - c) zieleni i obiektów małej architektury,
 - d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną wysokość:
- a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;

- 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6 000,0 m²;
 - 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych lub biurowych,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy usługowej,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) obiektów kultury i rozrywki,
 - d) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
 - e) zieleni i obiektów małej architektury,
 - f) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;
 - 7) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
 - 8) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej oraz istniejącą szerokość frontu działki;
 - 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.

9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UB** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektu związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego,
 - b) urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) obiektów małej architektury oraz sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni;
 - 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy płaskie;
 - 6) maksymalna wysokość budynku związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego: 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m;
 - 7) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej oraz istniejącą szerokość frontu działki;
 - 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowych dla obsługi obiektu związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usług sportu i rekreacji oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług,
 - b) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną;
 - 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20 %;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,2;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej;

- 5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
 - 6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m²;
 - 7) maksymalna wysokość budynków dla obsługi terenów sportowo-rekreacyjnych: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 8,0 m, a wiat 6,0 m;
 - 8) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej oraz istniejącą szerokość frontu działki;
 - 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych.
11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - b) urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych bez zmiany przeznaczenia terenu.
12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN** 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,

- f) na terenach 4ZN, 5ZN, 6ZN zalesień.
13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS**:
- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów.
14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej,
 - 2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0%,
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej kanalizacja oznaczonym na rysunku planu symbolem **IK** ustala się lokalizację przepompowni kanalizacji sanitarnej.
16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji drogowej publicznej 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.
17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji drogowej publicznej drogi lokalnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** 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.
18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej publicznej dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD** ustala się:
- 1) lokalizację dróg publicznych 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 budynków;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) ścieżek rowerowych,

- d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych.
19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR** 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.
20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania 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.

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:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”,
 - b) Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;
- 2) ochronę złoża kopaliny kruszywa naturalnego określonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę pomnika przyrody zaznaczonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej niż 18,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 6,0 m,
- 4) nie określa się wielkości działek pod infrastrukturę techniczną;
- 5) 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.

§ 12

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

- 1) ustala się:
 - a) klasę techniczną: drogi KDZ – zbiorcza, drogi KDL – lokalna, dróg KDD – dojazdowe,
 - 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) nakaz zachowania systemu melioracyjnego na terenie objętym planem polegający na m.in. utrzymaniu i naprawie budowli wodno-melioracyjnych, konserwacji urządzeń drenarskich, budowie rowów odwadniających i drenowaniu,
 - i) na terenach: MN, MW, MN-U, U, U-MN, UB, US zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - j) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - k) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - m) 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,
 - n) 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 m².

§ 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 planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik 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.

§ 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 2023, poz. 977 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 2023, poz. 977 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, wielorodzinnej, usługowej lub mieszane, mieszkaniowo-usługowe 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 Głównej zlokalizowane są przystanki autobusowe.

- 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.

Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę nr XVI/190/2015 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych. Analiza wskazała, iż studium w zakresie terenu objętego niniejszym planem uznaje się za aktualne. Stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad planami miejscowymi z uwzględnieniem ewolucyjnego przestrzennego rozwoju gminy.

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.