

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Koninko, w rejonie ulicy Drukarskiej, Dziennikarskiej i Telewizyjnej, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Koninko, w rejonie ulicy Drukarskiej, Dziennikarskiej i Telewizyjnej, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
 - 2) załącznik nr 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;
 - 3) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowisko postojowe dla pojazdów wyznaczone na parkingu naziemnym, w garażu podziemnym lub w budynku gospodarczo-garażowym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;

- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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.

§ 3

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

- 1) U – teren usług;
- 2) U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 3) U-PS – tereny usług lub składów i magazynów;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) 1KDD, 2KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 8) 1RNR, 2RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 9) 1WS, 2WS, 3WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) L – teren lasu;
- 11) 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN – tereny zieleni naturalnej.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń w pkt. 1 lit. d i pkt 2 lit. a,
 - b) kolorystykę elewacji budynków, zapewniającą pokrycie nie mniej niż 60% powierzchni każdej ściany pełnej na elewacji budynku:
 - odcienie bieli, albo szarości, albo beżu,
 - naturalne wybarwienia drewna,
 - naturalne kolory cegły lub innej okładziny ceramicznej,
 - c) dopuszczenie zastosowania powierzchni dachów zapewniających naturalną wegetację roślin,
 - d) zachowanie odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) w granicach działki budowlanej wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy elementów budynku takich, jak: schody, pochylnie, zadaszenia, przy

czym wysunięcie elementów powyżej wysokości parteru budynków dopuszcza się na odległość nie większą niż 1,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- b) lokalizację na terenie U:
 - szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji każdego budynku nie może przekraczać 6 m² oraz 3 m² na ogrodzeniu,
 - nie więcej niż 1 masztu flagowego o wysokości do 8 m na działce budowlanej,
 - c) lokalizację na terenach U-PP-PS i U-PS:
 - szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji każdego budynku nie może przekraczać 12 m² oraz 3 m² na ogrodzeniu,
 - jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² wysokości do 6 m na działce budowlanej,
 - nie więcej niż 3 masztów flagowych o wysokości do 8 m na działce budowlanej,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury,
 - e) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3 m² i wysokości nie większej niż 3 m,
 - f) wydzielenie mniejszej działki budowlanej niż ustalona w planie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b-c,
 - b) lokalizacji ogrodzeń:
 - pełnych,
 - wyższych niż 2,2 m,
 - wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych, wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg,
 - c) lokalizacji urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości;
 - d) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu zmieniających stosunki wodne poza granicami działki.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ochronę stanu i jakości wód podziemnych, ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną.

§ 6

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

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 54-28/23, AZP 54-28/174, AZP 54-28/22, AZP 54-28/175, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej 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 terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:
 - 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 11 pkt 1 lit a i b,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojazdów,
 - b) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 3) dachy płaskie;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków: nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12 m,
 - b) budowli: nie większą niż 15 m;

- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %;
 - 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
 - 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9;
 - 8) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - a) lokalizację na działce budowlanej: miejsc do parkowania w minimalnej liczbie: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5,
 - b) miejsc do parkowania samochodów ciężarowych lub autobusów na wyznaczonych stanowiskach w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
 - c) miejsc przeładunku dla samochodów ciężarowych w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji, niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w lit. b.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem: U-PP-PS ustala się:
- 1) lokalizację budynków lub budowli w zakresie:
 - a) usług, z zastrzeżeniem §11 pkt 1 lit. a i b,
 - b) produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) dachy płaskie;
 - 4) z zastrzeżeniem § 11 pkt 7 lit. a i b maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków: nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 25 m,
 - b) budowli: nie większą niż 25 m;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %;
 - 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
 - 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
 - 8) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
 - 11) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) z zastrzeżeniem §12 pkt 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym w minimalnej liczbie:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2 miejsca na każde 5 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku produkcyjnym, w magazynie lub na terenie składu,

- b) miejsc do parkowania rowerów w minimalnej liczbie 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w lit. a,
 - c) miejsc do parkowania samochodów ciężarowych lub autobusów na wyznaczonych stanowiskach w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, magazynu lub powierzchni składu,
 - d) miejsc przeładunku dla samochodów ciężarowych w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji, niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w lit. c.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług lub składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem: U-PS ustala się:
- 1) lokalizację budynków lub budowli w zakresie:
 - a) usług, z zastrzeżeniem §11 pkt 1 lit. a i b,
 - b) składów i magazynów;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) dojazdów,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) dachy płaskie;
 - 4) z zastrzeżeniem § 11 pkt 7 lit. a i b maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków: nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 25 m,
 - b) budowli: nie większą niż 25 m;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %;
 - 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
 - 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
 - 8) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
 - 11) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) z zastrzeżeniem §12 pkt 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym w minimalnej liczbie:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2 miejsca na każde 5 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku produkcyjnym, w magazynie lub na terenie składu,
 - b) miejsc do parkowania rowerów w minimalnej liczbie 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w lit. a,
 - c) miejsc do parkowania samochodów ciężarowych lub autobusów na wyznaczonych stanowiskach w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji, lecz nie mniej niż

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, magazynu lub powierzchni składu,
- d) miejsc przeładunku dla samochodów ciężarowych w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji, niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w lit. c.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
 - b) mostu na rzece Kopel,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) ścieżki rowerowej,
 - c) zieleni urządzonej.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej symbolem: KR ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - a) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem: KKK ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) linii kolejowej oraz urządzeń infrastruktury kolejowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury drogowej,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 50 m, z zastrzeżeniem § 11 pkt 7 lit. a i b.

8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RNR, 2RNR ustala się:
- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) rowów melioracyjnych, w tym ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - d) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym.
9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, ustala się:
- 1) zachowanie wód powierzchniowych rzeki Kopel i rowów otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią naturalną;
 - 2) ochronę istniejących zadrzewień i mokradeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury.
11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem L ustala się:
- 1) zachowanie leśnego użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony stanu i jakości wód, wynikających z położenia obszaru planu w

całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości o przeznaczeniu nierolniczym i nieleśnym na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8, o kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. f;
- 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) zakaz lokalizacji:
 - a) usług, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego, obiektów oświatowych, szpitali, domu opieki społecznej,
 - b) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) budynków na terenach: KDZ, KDD, KR,
 - d) budynków, altan, wiat oraz budowli rolniczych na terenach: WS, ZN, RNR i L;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej oraz konieczności zachowania do nich dostępu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszczenie usunięcia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 5) zagospodarowania terenów w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w:
 - a) zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,

- b) zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz lotniska publicznego „Żerniki”, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej,
 - c) oznaczonym na rysunku planu na terenach: 1RNR, 2RNR, KDZ, 2KDD, 5ZN, 6ZN orientacyjnym zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego, w odległości: 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru – przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych, drzew i krzewów,
 - d) pasie od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego – przy wykonywaniu robót ziemnych nie związanych z budową, remontem, utrzymaniem i modernizacją linii kolejowej;
- 8) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasę techniczną dróg publicznych zgodną z symbolem i oznaczeniem przeznaczenia terenu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, przy czym obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) U z ul. Telewizyjnej (poza planem),
 - b) U-PP-PS i U-PS z drogi 1KDD, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi KDZ;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań poszczególnych elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do ogólnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci oraz odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
 - a) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,

- b) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem
 - wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - elektrowni wiatrowych;
 - biogazowni,
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 14

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 dotyczące reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń 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.

§ 15

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 30 %.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 17

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Koninko, w rejonie ulicy Drukarskiej, Dziennikarskiej i Telewizyjnej, gmina Kórnik

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Koninko, w rejonie ulicy Drukarskiej, Dziennikarskiej i Telewizyjnej, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr X/154/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 stycznia 2025 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o powierzchni 45,6 ha. Celem przystąpienia do opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Na fragmencie przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik we wsi Koninko w zakresie wyznaczenia przebiegu drogi publicznej, Uchwała Nr IV/25/2002 z dnia 30 grudnia 2002r. (Dz. Urz. W. Wlkp. nr 37, poz. 712 z 26 marca 2003 r.).

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. :
 - wprowadzenie nowej zabudowy usługowo-przemysłowej na terenach wzdłuż realizowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej, wyznaczonych w studium,
 - ustalenie: nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów zabudowy, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych – wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych,
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - zachowanie elementów trwałych krajobrazu – lasu, rzeki Kopel, rowów otwartych, zieleni naturalnej wzdłuż cieków oraz w miejscach występowania istniejących zadrzewień;
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy, ujednolicenie rozwiązań dachu w nowych budynkach,
 - wprowadzenie ograniczeń i zasad lokalizacji szyldów i reklam oraz ogrodzeń,

- ustalenie kolorystyki elewacji budynków,
 - wprowadzenie zieleni naturalnej w formie pasów, stanowiących bufor rozdzielający funkcji usługowo –przemysłowe od zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Koninko;
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działek położenia obszaru planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
 - zachowanie terenów rolniczych, lasu, rzeki i rowów otwartych, zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem
 - dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, biogazowni,
 - nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oraz zasady zagospodarowania odpadów,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - wprowadzenie zieleni naturalnej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowy,
 - uwzględniono ograniczenia w zakresie lokalizacji zabudowy wymagającej komfortu akustycznego wynikające z ustalonego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Krzesiny;
- 4) w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę stanowisk archeologicznych (ujętych w gminnej ewidencji zabytków); w zasięgu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej nakazano prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:
- uwzględnienie ograniczeń w zakresie lokalizacji zabudowy wymagającej komfortu akustycznego wynikające z ustalonego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska

- Poznań-Krzesiny, w tym zakazano lokalizacji zabudowy usługowej w szpitali, domów opieki społecznej i budynków oświatowych,
- zapewnienie parametrów układu komunikacyjnego, pozwalających na segregację ruchu kołowego oraz pieszych i rowerów oraz lokalizację bezpiecznych skrzyżowań,
 - 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,
 - zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy usługowo-przemysłowej w sąsiedztwie istniejącej strefy przemysłowej z wykorzystaniem położenia obszaru w zasięgu istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez: racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, infrastrukturę);
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
- wprowadzono ograniczenia dla wysokości zabudowy z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,
 - zabezpieczono teren istniejącej linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań główny,
 - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów wzdłuż linii kolejowej nr 272 pod rozbudowę linii kolejowej oraz budowę Kolei Dużych Prędkości w ramach inwestycji powiązanych z Centralnym Portem Komunikacyjnym,
 - zabezpieczono teren drogi zbiorczej, zapewniającej powiązania dla obsługi terenów zamkniętych MON;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
- wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej, oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu,
 - wyznaczono teren drogi zbiorczej pod lokalizację drogi powiatowej zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w decyzji ZRID,
 - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów wzdłuż linii kolejowej nr 272 pod rozbudowę linii kolejowej oraz budowę Kolei Dużych Prędkości w ramach inwestycji powiązanych z Centralnym Portem Komunikacyjnym,
 - zachowanie wód powierzchniowych, lasu i terenów zieleni naturalnej, który wpływa korzystnie na ochronę przyrody, walory zdrowotne i estetyczne krajobrazu, retencję wód,
 - zachowanie cieków i rowów oraz systemu melioracyjnego dla ochrony regulacji wód w obszarze planu;
- 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, w tym budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
 - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne,
- 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 konsultacjach społecznych w siedzibie urzędu, na tablicy ogłoszeń sołectwa, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz organizację w tym okresie spotkania otwartego i zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe ani inne tereny, dla których zostały określone wnioski lub rekomendacje w Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego.

Poza istniejącą linią kolejową i ul. Drukarską obszar planu pozostaje w użytkowaniu rolniczym, leśnym, występującymi we wschodniej części obszaru zadrzewieniami. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik wskazują jako kierunek rozwoju dla obszaru oznaczonego symbolem U,P tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni naturalnej, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe. Ponadto na rysunku studium oznaczono zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, przebieg linii kolejowej nr 272 i projektowanej kolei dużych prędkości, przebieg istniejącej drogi gminnej (ul. Drukarska) oraz planowanej drogi zbiorczej, strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Krzesiny.

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 określają możliwości lokalizacji zabudowy na terenach dla których w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik dopuszczono taki kierunek rozwoju. Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic (zapewniając dla nich właściwe parametry dla lokalizacji urządzeń drogowych i infrastruktury technicznej) oraz uzupełnia go o nową drogę zbiorczą. W planie utrzymuje się użytkowanie rolnicze lub zielen naturalną na terenach przewidzianych pod lokalizacji nowej linii kolejowej.

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 511, 512, przebiegające w ul. Telewizyjnej, Radiowej i Pisarskiej oraz linię kolejową nr 272 Poznań – Kluczbork z planowanym przystankiem w Koninku, zlokalizowanym w sąsiedztwie opracowanego planu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy

głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejąca ul. Drukarska stanowi również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej. W realizowanej drodze zbiorczej w obecnym projekcie budowlanym nie przewiduje się lokalizacji chodników, ani ścieżki rowerowej

Rada Miejska w Kórniku dnia 27 marca 2024 r. podjęła uchwałę nr LXV/983/2024 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowaną. W analizie wskazano rekomendację dla sukcesywnego opracowywania planów miejscowych celem zabezpieczenia głównych kierunków zagospodarowania określonych w studium, w tym objęcie planami miejscowymi obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, na których występuje wysoka presja inwestycyjna oraz obszarów rozwoju funkcji związanych z szeroko pojętą działalnością gospodarczą.

W projekcie planu miejscowego rozpatrzono wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Ocenia się, że opracowanie planu wpłynie na zwiększenie wpływów z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej. Skutkiem finansowym będą natomiast wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne, t.j. budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Koninko, w rejonie ulicy Drukarskiej, Dziennikarskiej i Telewizyjnej, gmina Kórnik przystąpiło na podstawie uchwały Nr X/154/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 stycznia 2025 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 zagospodarowania 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 „Kórnicanin” w dniu 21 lutego 2025 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;
- 1) pismem z dnia 24 lutego 2025 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 2) pismem z dnia 24 lutego 2025 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
- 3) rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;
- 4) 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;
- 5) dnia 7 listopada 2025 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
 - 6) w dniu r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
 - 7) w dniu r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
 - 8) pismem z dnia r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - 9) w dniach od r. do r. przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do konsultacji społecznych;
 - 10) w dniu r. (za pomocą środków porozumiewania się na odległość, na platformie ZOOM - online) zorganizował spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 11) zbierał uwagi do projektu do dnia r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły / wpłynęłyuwagi;

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.