

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

**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bodniaka w Kórniku, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 w rejonie ulicy Bodniaka w Kórniku, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.
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 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 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

### **§ 2**

Ilekcję w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynek gospodarczo-garażowy** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **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;
- 6) **teren** – 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 symbolami:

- 1) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
- 2) **U** – tereny usług;
- 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 7) **KOP** – teren parkingu;
- 8) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się nakaz sytuowania budynków, budowli kubaturowych i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, za wyjątkiem podziemnych lub nadziemnych łączników pomiędzy terenami U, US, KOP;
- 2) ustala się nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
  - a) 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,
  - b) lokalizację, na terenach:
    - **MNW-U** szyldu na elewacji frontowej budynku usługowego, o maksymalnej powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup> na elewacji,
    - **U, US** szyldów i tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków usługowych, o maksymalnej powierzchni do 10,0 m<sup>2</sup> na elewacji,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) lokalizację na terenach MNW-U, U, US tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 5,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2,5 m,
  - e) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości,
  - f) lokalizację wiat,
  - g) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%, o wysokości do 2,2 m;
  - h) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i lit. d,
  - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych od frontu działki,

- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych poza liniami zabudowy,
- d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 6) nakaz zachowania dostępu do 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami:
  - a) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **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.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## § 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup>,
- c) wiaty,
- d) zieleni i obiektów małej architektury,
- e) dojeżdż i dojazdów;

2) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
- b) zakaz lokalizacji budynków lub obiektów, w których prowadzona działalność usługowa mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9;

6) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

8) wysokość:

- a) budynku usługowego lub mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej oraz nie więcej niż 12,5 m,
- b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty: nie więcej niż 3,5 m;

9) dachy:

- a) dla budynku usługowego lub mieszkalnego – strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° z kalenicą zwróconą równolegle do drogi publicznej,
- b) dla budynku gospodarczo-garażowego – strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m<sup>2</sup>;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- b) nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- c) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) budynków usługowych,
- b) parkingu,
- c) podziemnych lub nadziemnych łączników do terenów US, KOP,
- d) wiat,
- e) zieleni i obiektów małej architektury,
- f) dojść i dojazdów;

2) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- b) zakaz lokalizacji budynków lub obiektów, w których prowadzona działalność usługowa mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

4) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;

7) maksymalną intensywność zabudowy: 1,8;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
  - 9) wysokość:
    - a) budynków usługowych i parkingów do 2 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej oraz nie więcej niż 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty: nie więcej niż 3,5 m;
  - 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie;
  - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 12) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - a) nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    - b) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) dopuszczenie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie KOP.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym krytych kortów oraz obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, obiektów, lokali lub pomieszczeń: usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, biurowych lub gastronomicznych, magazynowych, technicznych, socjalnych, sanitarnych,
    - b) podziemnego lub nadziemnego łącznika do terenu U,
    - c) wiat,
    - d) zieleni i obiektów małej architektury,
    - e) dojść i dojazdów;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
    - b) zakaz lokalizacji budynków lub obiektów, w których prowadzona działalność usługowa mogłaby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
  - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 2,25;
  - 6) maksymalną intensywność zabudowy: 3,0;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
  - 8) wysokość:
    - a) budynku sportowo-rekreacyjnego do 3 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej oraz nie więcej niż 15,0 m,
    - b) krytych kortów do 9,0 m,
    - c) obiektów i urządzeń towarzyszących: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
    - d) wiat: nie więcej niż 3,5 m;
  - 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° lub płaskie;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 9 000,0 m<sup>2</sup>;
  - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    - b) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) dopuszczenie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie KOP.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni naturalnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ścieżek rowerowych,
    - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) tablic informacyjnych.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi lokalnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 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) podziemnych lub nadziemnych łączników pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na terenach U i US,
    - b) ścieżek rowerowych,
    - c) zieleni,
    - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) tablic informacyjnych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania 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 budynków;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) podziemnych lub nadziemnych łączników pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na terenach U i KOP,
    - b) ścieżek rowerowych,
    - c) zieleni,
    - d) miejsc do parkowania,
    - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) tablic informacyjnych.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie parkingu oznaczonym na rysunku planu symbolem **KOP** ustala się:
- 1) lokalizację parkingu;
  - 2) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) garażu otwartego lub zamkniętego,
  - b) podziemnego lub nadziemnego łącznika do terenu U,
  - c) wiat,
  - d) ścieżek rowerowych,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) tablic informacyjnych,
  - g) zieleni;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,5;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy: 2,25;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 8) wysokość:
- a) parkingów do 2 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej oraz nie więcej niż 8,0 m,
  - b) wiaty: nie więcej niż 3,5 m;
- 14) dachy płaskie;
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KP** 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,
    - g) zieleni.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów

szczególnego zagrożenia powodzą, 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) Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 - „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 2) nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważna do dnia 19.07.2028r.

#### § 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 – nie mniej niż 50,0 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) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, wyznacza się pas technologiczny, wynoszący 7,0 m na stronę od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na linię kablową doziemną; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem

istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w odległościach mniejszych niż ustalony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej nakaz zachowania przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm;

- 3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej na rysunku planu strefa technologiczna;
- 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) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego,
- 7) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych.

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) klasę techniczną drogi KDL – lokalna, drogi KDD – dojazdowa,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych oraz wewnętrznych,
  - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
    - docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - k) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie 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.

### § 13

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

Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XIII/185/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 marca 2025 roku.

Plan obejmuje działki o powierzchni 2,7 ha, położone w rejonie ul. prof. S. Bodniaka i ul. I. Krasickiego w Kórniku, dla którego granice określono na rysunku planu. Na terenie planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy prof. Stanisława Bodniaka w Kórniku, gmina Kórnik – zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XXI/265/2020 z dnia 27 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Włkp. z dnia 8.06.2020 r. poz. 4734).

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez aktualizację zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie prawa miejscowego, które umożliwią realizację budowli ochronnych.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą jest zmiana wskaźników zagospodarowania terenów usługowych i parkingu. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej, w tym usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zieleni urządzonej, w związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostaną opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania terenów wymagających objęcia ochroną.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania uwzględniają wniosek złożony przez właściciela nieruchomości o sposobie zagospodarowania jego terenu na cele usługowe.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego). Jednocześnie w plan dopuszcza realizację kondygnacji podziemnych, co umożliwia tworzenie miejsc doraźnego schronienia dla ludności.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) zgodnie z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: plan umożliwia realizację budowli ochronnych, co w przypadku podjęcia inwestycji przez gminę wygeneruje koszty związane z realizacją inwestycji. Na obecnym etapie procesu inwestycyjnego nie podejmuje się szacowania potrzebnych nakładów finansowych.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.