

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. 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 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) **front działki** – należy przez to rozumieć tą część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 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) **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;
- 7) **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;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów, w tym zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3

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

- 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, 48MN, 49MN, 50MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 3) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **1U, 2U** – tereny usług;
- 5) **US-UZ-UK**– teren usług sportu i rekreacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki;
- 6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** – tereny lasów;
- 9) **1ZP, 2ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **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, 30ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 11) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** – tereny elektroenergetyki;
- 13) **IK** – teren kanalizacji;
- 14) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 15) **1KDL, 2KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 16) **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** – tereny dróg dojazdowych;
- 17) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 18) **1KP, 2KP** – 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) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
 - c) 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,
 - d) lokalizację, na terenach **MN, MW, MN-U, U, US-UZ-UK, US, UB** szyldów lub na terenie **U** tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków usługowych, przy czym łączna powierzchnia szyldów lub tablic reklamowych nie może przekraczać:
 - na terenach **MN, MW** – 1,0 m² na elewacji,
 - na terenach **MN-U, US, US-UZ-UK, UB** – 3,5 m² na elewacji,
 - na terenie **U** – 5,0 m² na elewacji,
 - e) lokalizację, na terenach **MN-U, U, US, US-UZ-UK** szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:
 - na terenach **MN-U, US, US-UZ-UK** – nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - na terenie **U** – nie większej niż 2,5 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - f) lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - h) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości,
 - i) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,

- j) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) lokalizację wiat,
 - l) 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 wyższych ogrodzeń:
 - do 2,0 m na terenach **IK, IE, ZN, ZP**
 - do 2,2 m na terenach **L**, wyłącznie dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d i lit. e,
 - b) lokalizacji ogrodzeń:
 - z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - na terenach **WS**,
 - na terenach **ZN**, za wyjątkiem ogrodzeń wokół obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) na terenach **MN, MN-U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - f) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 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 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 zieleni izolacyjnej, w postaci drzew lub krzewów o wysokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem stref ochronnych od infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 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** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **U, US-UZ-UK** – 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.

§ 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, 48MN, 49MN ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej, a w przypadku budynku mieszkalnego dwulokalowego dwóch budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 25,0 m² każdy na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,9 ;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 8) 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;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m²;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,2;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 8) 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;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 400,0 m²;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce 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**:

- 1) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $40,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5, nie więcej niż 100 m^2 ;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,5;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° ;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż $300,0 \text{ m}^2$;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **50MN** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,6;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 7) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- 8) 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;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 2 500,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinym.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:
- 1) lokalizację do dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,6;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,20;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
 - 8) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,60;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,45;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
 - 8) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 150 m² na działce budowlanej;
 - 3) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,5;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie 1MN-U, 3MN-U – 0,25, na terenach 2MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U – 0,3;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - 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 budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynku usługowego, mieszkalno-usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub płaski,
 - c) dla budynku gospodarczo-garażowego: płaski;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;
 - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - d) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynku handlowo-usługowego,
 - b) placu manewrowego, dojeżdż i dojazdów, miejsc do parkowania,
 - 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) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: nie więcej niż 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) wiat: nie więcej niż 4,0 m;
 - 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° lub płaski;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 000,0 m²;
 - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych,
 - b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania,
 - c) zieleni i obiektów małej architektury,
 - d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu usługowo-handlowego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800m² oraz lokali usługowo-handlowych, z których każdy nie może przekroczyć 400m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 7) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;
 - 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub płaski;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
 - 12) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych lub biurowych,
 - b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - c) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-UZ-UK** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit a.,
- c) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
- d) wiat,
- e) ścieżek zdrowia, zieleni urządzonej,
- f) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
- g) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
- h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 150,0 m²;

7) wysokość:

- a) zabudowy nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,0 m,
- b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m i dach płaski,
- c) wiat nie większą niż 6,0 m,
- d) budowli nie większą niż 12,0 m;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

11. 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) zabudowy usług sportu i rekreacji, np.: boiska wielofunkcyjnego, boiska do sportów plażowych, ścianki wspinaczkowej, kortów, siłowni plenerowej, placu zabaw, urządzeń sprawnościowych dla dzieci,
- b) budynku zaplecza szatniowo- sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit a.,
- c) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
- d) wiat,
- e) ścieżek zdrowia, zieleni urządzonej,
- f) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
- g) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
- h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 150,0 m²;

7) wysokość:

- a) zabudowy usług sportu i rekreacji nie większą niż 1 kondygnacja oraz nie większą niż 6,0 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 8,0 m dla dachu stromego,
- b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego nie większą niż 1 kondygnacja oraz nie większą niż 4,0 m i dach płaski,
- c) wiat nie większą niż 6,0 m,
- d) budowli nie większą niż 10,0 m;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

12. 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) oraz sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 5) dachy płaskie;
 - 6) maksymalna wysokość budynku związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego: 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100,0 m²;
 - 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
13. 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 4);
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
 - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urzędzeń turystycznych,
 - b) urzędzeń melioracyjnych i urzędzeń wodnych,
 - c) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - d) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.
14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urzędzeń rekreacyjnych,
 - f) zadrzewień i zalesień.
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
15. 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, 30ZN** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urzędzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów,
 - f) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - g) na terenie 4ZN, 26ZN zalesień.
16. 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:
 - a) lokalizację urzędzeń melioracyjnych i urzędzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej.

17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie kanalizacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **IK** ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków sanitarnych,
 - 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) ogrodzeń,
 - c) miejsc do parkowania;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zieleni,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

- e) tablic informacyjnych.
20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL** 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:
 - a) budynków,
 - b) ogrodzeń,
 - c) miejsc do parkowania;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zieleni,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych.
21. 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** 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) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,

- b) miejsc do parkowania,
 - c) zieleni,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) tablic informacyjnych.
22. 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, 22KR** 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 do parkowania,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) zieleni;
 - 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP** ustala się:
- 1) lokalizację dróg i ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,

f) zieleni.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia 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) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”,
 - b) Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;
- 2) ochronę złoża kopaliny kruszywa naturalnego - piasku „BORÓWIEC” (kwalifikujące się do wykreślenia z ewidencji złóż) określonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu jego zamknięcia poprzez dopuszczenie realizacji ustaleń planu na terenach 2U i US-UZ-UK dopiero po uzyskaniu decyzji stwierdzającej wygaśnięcie lub cofnięcie koncesji na wydobywanie kopalin ze złoża;
- 3) ochronę pomnika przyrody zaznaczonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie obejmowania obszaru koncesją 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 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 minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu dla 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) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny, utworzonego na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny poprzez zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej;
- 9) 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, z dopuszczeniem bezpośredniego dostępu do terenów drogi zbiorczej wyłącznie w przypadku terenów nieposiadających dostępu do dróg niższych klas technicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 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) 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) 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,
 - h) na terenach: MN, MW, MN-U, U, UB, US, US-UZ-UK zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - i) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - l) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m².

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

Pracę nad planem zostały zainicjowane Uchwałą nr XXIX/352/2016 podjętą przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w dniu 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130 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

- 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 projekt planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu 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 przez 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 LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że plan miejscowy powinien stanowić podstawowy instrument w realizacji polityki przestrzennej. Rekomenduje się sukcesywne dalsze opracowywanie planów miejscowych celem zabezpieczenia głównych kierunków zagospodarowania określonych w studium.

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.