

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA i GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błazejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A.

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błazejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu iż 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) agroturystyce – należy przez to rozumieć świadczenie usług przez rolników, polegających na wynajmie pokoi, sprzedaży posiłków domowych oraz innych usług związanych z pobytem turystów, w obrębie zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej powyżej 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 4) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, za wyjątkiem budynków gospodarczo - garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70 %;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 10) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 11) usługach turystyki - należy przez to rozumieć zabudowę zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, zabudowę ośrodków wypoczynkowych, zabudowę konferencyjną, zabudowę związaną z odnową biologiczną typu SPA, pola kempingowe lub karawaningowe oraz usługi zdrowia związane z zakwaterowaniem turystycznym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN-40MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U-7MN/U;
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami 1ML i 2ML;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US-4US;
- 6) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM-6RM;
- 8) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami 1Z-7Z;
- 10) lasy, oznaczone symbolami 1ZL-5ZL;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1IT-2IT;
- 12) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 13) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 14) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D-10KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-34KDW;
- 16) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami 1KDxr-16KDxr.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat blaszanych oraz wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 9 – 11;
- 4) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie, na odległość nie większą niż 1,5 m, przed nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak: okap, gzyms, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 5) nakaz zastosowania materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal lub szkło;
- 6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 7) nakaz zachowania przy lokalizacji zabudowy odległości od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie na terenach MN, MN/U, ML, U, US, UT i RM lokalizacji dojazdów, urządzeń wodnych, budowli związanych z retencjonowaniem wody, obiektów małej architektury oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji na terenach U, MN/U, US i UT szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 3,0 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN i RM szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,5 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, UT, Z, KD-D i KDxr tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m²;
- 12) zachowanie, odbudowa lub przebudowa budynków o innej powierzchni zabudowy, parametrach lub funkcji niż wskazana w planie dla danego terenu lub wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 13) dla wskazanych na rysunku planu punktów widokowych nakaz:
 - a) zachowania ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok,
 - b) kształtowania zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku;
- 14) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 15) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie

planu;

16) zakaz lokalizacji budynków w obrębie strefy zieleni.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) wylesień,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) ośrodków wypoczynkowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - e) pól kempingowych lub karawaningowych,
 - f) hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - g) obiektów sportowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - h) parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
 - i) urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach R i RM;
- 2) na terenach MN/U i U zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,
 - c) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - f) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - g) parkingów dla samochodów innych niż osobowe, z dopuszczeniem lokalizacji jednego stanowiska postojowego dla samochodu innego niż osobowy na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego;
- 3) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania na terenach US, UT i ML dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenach RM i R nakaz usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 56-29/23, AZP 56-29/129, AZP 56-29/130, AZP 56-29/131, AZP 56-29/132, AZP 56-29/133, AZP 56-29/134, AZP 57-29/27, w granicach których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń wodnych na terenach dróg;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykonywanie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 34MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN** i **40MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) wiaty o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,90, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu; dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszczenie dachów płaskich lub jednospadowych
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

2. Dla terenu **10MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 200 m².

3. Dla terenu **11MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) jednej wiaty;

- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

4. Dla terenu **21MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m².

5. Dla terenu **25MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².

6. Dla terenów **33MN** i **35MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².

7. Dla terenów **1MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

8. Dla terenu **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) jednej wiaty;

- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 300 m².

9. Dla terenów **3MN/U** i **4MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60 % powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków usługowych;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 10) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

- 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

10. Dla terenów **1ML** i **2ML** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekraczać 60 m²;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 65 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m, przy czym wysokość budynku do okapu nie może przekraczać 3,5 m;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².

11. Dla terenu **1U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w tym całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

12. Dla terenu **2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

13. Dla terenów **1US, 2US, 3US i 4US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) zakaz zabudowy z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3 i 4 oraz § 4 pkt 9;
- 3) dopuszczanie lokalizacji boisk, placów gier i zabaw, siłowni zewnętrznych oraz wiat i altan z uwzględnieniem § 4 pkt 14 oraz budynku stanowiącego zaplecze dla obiektów ww. o powierzchni nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w obrębie terenu 3US przedszkola;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki;
- 8) dopuszczeniem lokalizacji wiat i altan o wysokości do 6,0 m z dowolną formą dachu;
- 9) wysokość budynku przedszkola nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dowolną formą dachu;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

14. Dla terenu **UT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usług turystyki;
- 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60 % powierzchni działki;
- 5) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;

- 6) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m².

15. Dla terenów **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) lokalizację budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 12,0 m;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
 - a) w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków o funkcji agroturystyki w ilości minimum 1 miejsce na jeden pokój do wynajęcia, wliczając w to miejsca garażowe.

16. Dla terenu **R** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) utrzymanie rolniczej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 4;
- 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, dojść i dojazdów oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.

17. Dla terenów **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z i 7Z** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień lub łąk;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, dojść i dojazdów, ciągów pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki.

18. Dla terenów **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;

2) zakaz zabudowy z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

19. Dla terenów **1IT** i **2IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

20. Dla terenu **K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

21. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

§ 10.1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MN, MN/U, ML, U, US, UT i ZP:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 16,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami § 8,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 115°.

3. Parametry działek określone w ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych lub przebudowy w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień oraz ogrodzeń, dla celów konserwacji, o szerokości 2,0 m w obie strony od brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających

- z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony;
 - 5) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
 - 6) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 10KD-D, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-34KDW, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami 1KDxr-16KDxr, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych, tereny dróg dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy,
 - f) dostęp do działek budowlanych z terenów KD-D, KDW lub KDxr w przypadku lokalizacji działek jednocześnie przy terenie KD-Z i terenach KD-D lub KDW,
 - g) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu 2ML przez teren 23MN,
 - h) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub drogi wewnętrznej,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych 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 służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 15. Dla gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 2,8055 ha, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi znak sprawy: DNI.tr.602.6.2025 z dnia 18 czerwca 2025 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A., opracowany został w oparciu o uchwałę nr XVII/191/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 2 i 3 ww. uchwały granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu określono na mapach, stanowiących załączniki: nr 1A i nr 1B, a uchwałę dopuszcza się wykonać w częściach.

Teren objęty przedmiotowym planem (część A) obejmuje powierzchnię ok. 82 ha.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977):

"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."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu

procedury planistycznej. 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. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, w sposób minimalizujący wpływ na wzrost ich transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny jest połączony z istniejącą siecią drogową. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne położone poza granicami opracowania planu. Projektowane drogi wewnętrzne uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących dróg wewnętrznych oraz wprowadza nowe drogi wewnętrzne.

W dniu 27 marca 2024 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę nr LXVI/983/2024 w sprawie w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą dotyczącą części wsi Błaziejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik, zatwierdzone uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XXXII/442/2021 z dnia 26 maja 2021 r. należy uznać w części za nieaktualne.

Natomiast 27 listopada 2024 r. Rada Miejska w Kórniku zatwierdziła uchwałą Nr LVIII/132/2024 Rady Miejskiej w Kórniku nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania

wniosków do przedmiotowego planu w terminie do Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania planu opublikowano w dniu wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do Jednocześnie zawiadomieniem z dnia nr poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło wniosków wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia nr został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Decyzją nr DN.tr.602.148.2021 z dnia 15 października 2021 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach oddor. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia r.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.