

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 2, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/132/2024 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 listopada 2024 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
 - 2) załącznik nr 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

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury, jak kapliczkę, fontannę, rzeźbę lub pomnik;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

- 3) **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;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowisko postojowe dla pojazdów wyznaczone na parkingu naziemnym, w garażu podziemnym lub w budynku gospodarczo-garażowym;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości;
- 9) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy naziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 13) **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;
- 14) **zieleni ochronnej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym gruntem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

§ 3

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

- 1) 1MN - 29MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) 1MN/U - 8MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) US – tereny sportu i rekreacji;

- 6) ZP/US - teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji;
- 7) 1R - 12R – tereny rolnicze;
- 8) 1RM - 8RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
- 9) RML – teren zabudowy zagrodowej w leśnictwie;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 11) 1Z - 5Z – tereny zieleni naturalnej;
- 12) ZL – teren lasu;
- 13) 1WS – 5WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) KDG, 1KDL - 4KDL, 1 KDD - 7KDD – tereny dróg publicznych;
- 15) 1KDW - 19KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) KDWx – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 17) 1K - 4K – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 18) 1E - 8E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń w pkt 2 lit. a -b, przy czym obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy przy:
 - lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub wiat,
 - lokalizacji budynku odsuniętego od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 20 m,
 - rozbudowie budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) kolorystykę elewacji budynków, zapewniającą pokrycie nie mniej niż 60% powierzchni każdej ściany pełnej na elewacji budynku:
 - odcienie bieli, albo szarości, albo beżu,
 - naturalne wybarwienia drewna,
 - naturalne kolory cegły lub innej okładziny ceramicznej,
 - c) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, szarości albo czarne,
 - d) zachowanie odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) w granicach działki budowlanej wysunięcie przed obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy elementów budynku takich, jak: schody, pochylnie, zadaszenia, ganki, balkony, wykusze, przy czym wysunięcie elementów powyżej wysokości parteru budynków dopuszcza się na odległość nie większą niż 1,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- b) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, w tym budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych sposobów kształtowania połaci dachu,
 - d) dowolne kształtowanie dachu dla przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników;
 - e) lokalizację na terenach MN, MW i MN/U: jednego szyldu na elewacji frontowej budynku lub na ogrodzeniu, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 1,5 m²,
 - f) lokalizację na terenach U:
 - szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji każdego budynku nie może przekraczać 8 m² oraz 3 m² na ogrodzeniu,
 - jednego masztu flagowego o wysokości do 8 m na działce budowlanej,
 - g) lokalizację obiektów małej architektury,
 - h) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3 m² i wysokości nie większej niż 3 m,
 - i) wydzielenie mniejszej działki budowlanej niż ustalona w planie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e i f,
 - b) lokalizacji ogrodzeń:
 - pełnych,
 - wyższych niż 2 m, z wyłączeniem ogrodzeń boisk sportowych,
 - wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych, graniczących z terenami dróg publicznych i wewnętrznych,
 - na terenach rolniczych w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu WS,
 - c) lokalizacji urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości;
 - d) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu:
 - przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy: zjazdów do garaży, wejść do kondygnacji podziemnych budynków, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych oraz wykorzystania mas ziemnych wydobytych na działce budowlanej w trakcie wykonywania robót budowlanych,
 - zmieniających stosunki wodne poza granicami działki.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, infrastruktury technicznej i innych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych planem,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy większej niż 500 kW, biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach: ZP/US, 8R, 3RM i 8MN/U nakaz zachowania pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków naturalnych i rowów o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
 - a) projektowanych nawierzchni utwardzonych,
 - b) gospodarowania nawozami naturalnymi, w szczególności magazynowania płynnych i stałych odchodów zwierzęcych;
- 9) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 11) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych na terenach:
 - a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) RM i RML – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) U w przypadku lokalizacji:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 6

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

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 55-29/46, AZP 55-29/102, AZP 55-29/109, AZP 55-29/111, AZP 55-29/112, AZP 55-29/113, AZP 55-29/115, ujętych w ewidencji zabytków;
- 2) w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę obiektu technicznego stacji transformatorowej na terenie 8E, w tym w szczególności zakaz tynkowania elewacji ceglanej.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN ustala się:
 - 1) lokalizację:
 - a) na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m² lub jednej wiaty o powierzchni zadaszania do 50 m²,
 - b) budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - c) zieleni izolacyjnej na terenach 2MN w obszarze oznaczonym na rysunku planu stycznie do terenu U,
 - d) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) usług w wydzielonym na parterze budynku mieszkalnego lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
 - 4) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla:

- a) parterowych części budynków mieszkalnych, obejmujących nie więcej niż 35% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych,
 - c) wiat;
- 5) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 5,5m dla dachu stromeego,
 - c) wiat nie większą niż 3,5 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25 %, a wyłącznie na terenie 25MN do 30%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,75, a wyłącznie na terenie 25MN do 0,9;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym wyłącznie dla działek położonych stycznie do terenu U na terenach 2MN - nie mniejszą niż 1200 m²;
- 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:
- a) 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m² lub jednej wiaty o powierzchni zadaszania do 50 m²,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków mieszkalnych bliźniaczych bezpośrednio przy granicy działki w miejscach oznaczonych na rysunku planu na terenach 7MN i 10MN,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

- c) usług w wydzielonym na parterze budynku mieszkalnego lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla:
- a) parterowych części budynków mieszkalnych, obejmujących nie więcej niż 35% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych,
 - c) wiat;
- 5) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 5,5m dla dachu stromeego,
 - c) wiat nie większą niż 3,5 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25 %, a dla zabudowy bliźniaczej do 30%,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,75, a dla zabudowy bliźniaczej od 0 do 0,9;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej na terenach 7MN i 10MN- nie mniejszą niż 450 m²;
- 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:
- a) 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m² lub jednej wiaty o powierzchni zadaszania do 50 m²,
 - b) budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

- c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) usług w wydzielonym na parterze budynku mieszkalnego lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
 - 4) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla:
 - a) parterowych części budynków mieszkalnych, obejmujących nie więcej niż 35% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych,
 - c) wiat;
 - 5) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 5,5m dla dachu stromeego,
 - c) wiat nie większą niż 3,5 m;
 - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45 %,
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,9;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:
 - a) 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym na parterze budynku mieszkalnego lokalu użytkowym, stanowiącym nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej budynku,

- b) wiat o powierzchni zadaszenia do 50 m²,
 - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
 - 4) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 5) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12 m,
 - b) wiat nie większą niż 3,5 m;
 - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%,
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,6;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie, z zastrzeżeniem §12 pkt 5:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, 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:
 - a) na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego albo maksymalnie jednego budynku usługowego, przy czym wyłącznie na terenie 8MN/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku usługowego,
 - b) budynków jako wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków bliźniaczych wyłącznie na terenie 4MN/U,
 - b) maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 80 m² lub jednej wiaty o powierzchni zadaszenia do 50 m²,
 - c) budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - d) usług w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) w budynku mieszkalno-usługowym - maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego i usług w lokalu użytkowym o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - f) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakaz lokalizacji usług:
- a) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - b) w zakresie: handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów,
 - c) wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi;
- 4) zachowanie akcentu architektonicznego na terenie 7MN/U,
- 5) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla:
- a) parterowych części budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, obejmujących nie więcej niż 35% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków gospodarczo – garażowych,
 - d) wiat;
- 6) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10 m, przy czym dla parterowych budynków usługowych z dachem płaskim - nie większą niż 6 m;
 - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 5,5m dla dachu stromeego,
 - c) wiat nie większą niż 3,5 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %,
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,05;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:
- a) 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) budynków lub budowli w zakresie usług: nauki, oświaty albo kultury,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) usług towarzyszących uzupełniających funkcje, o których mowa w pkt 1 lit. a w zakresie:
 - zamieszkania zbiorowego, tj. internat, hotel, hotel pracowniczy i podobne,
 - gastronomii,
 - handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - b) dojazdów,
 - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających powierzchnię terenu w zasięgu korony dębu szypułkowego „Przemysław” (*Quercus robur*), stanowiącego pomnik przyrody;
 - 4) dachy dowolne;
 - 5) wysokość:
 - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12m,
 - b) budowli nie większą niż 15m;
 - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20 %,
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,4;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
 - 10) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5,
 - b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: US ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli w zakresie sportu i rekreacji,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług towarzyszących uzupełniających funkcje, o których mowa w pkt 1 lit. a w zakresie:
 - gastronomii o powierzchni do 100 m²,
 - handlu o powierzchni sprzedaży do 30 m²,
 - b) dojazdów,
 - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) dachy dowolne;
 - 4) wysokość:

- a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12 m,
 - b) budowli nie większą niż 15 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,7;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) lokalizację na działce budowlanej:
- a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie, z zastrzeżeniem §12 pkt 5:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni boisk lub urządzonego terenu sportowego lub rekreacyjnego;
 - b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP/US ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) zieleni urządzonej,
 - b) plenerowych budowli w zakresie sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) wysokość budowli nie większą niż 8 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni boisk lub urządzonego terenu sportowego lub rekreacyjnego, z zastrzeżeniem §12 pkt 5.
9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R ustala się:
- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) rowów melioracyjnych, w tym ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

d) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym.

10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM ustala się:

1) lokalizację:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) budynków gospodarczych i budowli rolniczych, w tym inwentarskich, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) sytuowanie budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) garaży,
- c) usług w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów,
- d) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9 m,
- b) budynków gospodarczych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12 m,
- c) budowli rolniczych nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) garaży i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 6 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %,

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,75;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

9) lokalizację na działce budowlanej

a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:

- 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynkach, z zastrzeżeniem §12 pkt 5,

b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy zagrodowej w leśnictwie, oznaczonego na rysunku planu symbolem RML ustala się:

1) lokalizację:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b
- b) budynków jako wolnostojących lub przybudowanych do innych budynków na działce budowlanej,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków i budowli gospodarczych,
- b) usług w zakresie leśnictwa w budynku usługowym lub w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu użytkowym,
- c) garaży,
- d) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9 m,
- b) budynków i budowli gospodarczych nie większą niż 12 m,
- c) garaży i wiat nie większą niż 5,5 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,2;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

9) lokalizację na działce budowlanej:

a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:

– 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,

– 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5,

b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi, rolniczymi lub leśnymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: ZP ustala się:

1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) wysokość obiektów nie większą niż 8 m;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80 % powierzchni działki budowlanej.
13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z 5Z ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią naturalną;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - b) infrastruktury technicznej, niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - c) na terenach 1Z i 2Z:
 - ciągów pieszych lub rowerowych,
 - obiektów małej architektury.
14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL ustala się:
- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:
- 1) zachowanie cieków wodnych i rowów, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.
16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem KDG ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) ścieżki rowerowej,
 - c) zieleni urządzonej.
18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej.
19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: KDWx ustala się lokalizację:
- 1) urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych i rowerów;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych symbolami: 1K, 2K, 3K, 4K, ustala się:
- 1) lokalizację obiektów i urządzeń sieci kanalizacyjnej;
 - 2) wysokość budowli nie większą niż 7 m.
21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:
- 1) lokalizację obiektów i urządzeń linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice,
 - 2) wysokość budowli nie większą niż 75 m;

22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: 5E, 6E, 7E, 8E ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznej – stacji transformatorowej,
- 2) wysokość budowli nie większą niż 3,5 m, a na terenie 8E i nie większą niż 10 m.

§ 9

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych wynikających z:

- 1) położenia obszaru planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik,
- 2) położenia obszaru planu w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
- 3) położenia obszaru planu w granicach terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z 19.07.1996 r., ważna do 19.07.2024 r.
- 4) ustanowienia pomnika przyrody – dębu szypułkowego „Przemysław” (*Quercus robur*) o obwodzie pnia 400 cm na wysokości 1,3 m, rosnącego na nieruchomości o numerze ewidencyjnym 248 obręb Borówiec na terenie U.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości o przeznaczeniu nierolniczym i nieleśnym na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8, o kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. i;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, altan, wiat oraz budowli rolniczych na terenach: WS, Z, R i ZL,
 - b) budynków i altan na terenach ZP, ZP/US, KDG, KDL, KDD, KDW, KDWx;

- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej oraz konieczności zachowania do nich dostępu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w zasięgu:
 - a) pasów technologicznych elektroenergetycznej sieci przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice o szerokości 44 m, tj. po 22 m na stronę od osi linii, w których zakazuje się lokalizowania:
 - obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rekreacyjną, turystyczną,
 - hałd i nasypów,
 - sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m pod linią i w odległości po 16 m od osi linii w obu kierunkach,
 - naziemnych instalacji fotowoltaicznych,
 - b) pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m na stronę od osi linii,
 - c) pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4kV o szerokości 7 m, tj. po 3,5 m na stronę od osi linii,
 - d) pasów technologicznych linii kablowych elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV o szerokości 0,5 m, tj. po 0,25 m na stronę od osi linii,
 - e) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 76 m, tj. po 38 m na stronę od osi gazociągu;
- 3) dla linii elektroenergetycznej sieci przesyłowej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice nakaz ograniczenia:
 - a) ponadnormatywnego oddziaływania pola elektromagnetycznego do zasięgu pasa technologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uciążliwości akustycznej o wartości powyżej 50dB w dzień i 45dB w nocy do zasięgu pasa technologicznego;
- 4) dopuszczenie usunięcia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę ujęcia wody, zlokalizowanego na terenach U i RML, oraz stosowanie zakazów i ograniczeń występujących w strefie ochrony bezpośredniej, wyznaczonej wokół ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w pozwoleniach wodnoprawnych; dopuszcza się likwidację ujęcia wody na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) przy lokalizacji zabudowy wymagającej komfortu akustycznego uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:
 - a) powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
 - b) oznaczonych na rysunku planu 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;
- 9) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

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

- 1) klasę techniczną dróg o symbolu:
 - a) KDG – główną,
 - b) KDL – lokalną,
 - c) KDD – dojazdową,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do ogólnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci oraz odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
 - a) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
 - b) zachowanie istniejących gazociągów i infrastruktury gazowej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, w tym w szczególności gazociągu DN 500 relacji Śrem – Poznań (rok budowy 1972 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - c) zachowanie istniejącej elektroenergetycznej sieci przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy na wielotorową i wielonapięciową z zachowaniem obszaru oddziaływania

- inwestycji w granicach oznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego oraz pozostałych ustaleń planu,
- d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych.

§ 14

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 dotyczące reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 17

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 2

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o powierzchni 407,3 ha. Celem przystąpienia do opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

W uchwale Nr XXXV/487/2021 dopuszczono opracowanie planu w częściach. Z uwagi na dużą powierzchnię planu i różnorodną problematykę, w tym znaczny udział gruntów rolnych klasy III w granicach planu, które wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zdecydował o podziale planu na dwa etapy. W pierwszej kolejności został opracowany plan dla gruntów rolnych nie wymagających zmiany przeznaczenia, wyodrębniony jako etap 1 o powierzchni 296,4 ha. Obszar wyodrębniony jako etap 2 o początkowej powierzchni 108,6 ha, następnie został pomniejszony do powierzchni 105,6 ha. Z opracowania Etapu 2 wyłączono grunty rolne, dla których wydano warunki zabudowy, a w trakcie opracowania procedury planistycznej nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W pozostałym zakresie na gruntach rolnych nieobjętych zgodą Ministra na zmianę przeznaczenia w planie miejscowym zachowano przeznaczenie rolnicze. Na etapie opiniowania i uzgadniania, zmniejszono powierzchnię obszaru opracowania wyodrębnionego jako etap 2 do 102,6641 ha. Z uwagi na brak uzgodnienia projektu przez Centralny Port Komunikacyjny SP. z o.o., z opracowania wyłączono grunty, które stały w kolizji z planowaną inwestycją.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsiach Dziećmierowo, Runowo, Pierzchno i Kromolice, w części dotyczącej lokalizacji napowietrznej czterotorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 2 x 400 kV + 2 x 220 kV po trasie istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV Plewiska - Konin, Uchwała Nr L/627/2002 z dnia 10 października 2002r. (Dz. Urz. W. Wlkp. nr 174, poz. 5347z 20 grudnia 2002 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej "Wzgórze Owocowe" w Dziećmierowie, gm. Kórnik, Uchwała Nr XLVI/577/2002 z dnia 19 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 98 poz. 2429 z 19 lipca 2002 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ew. 157/2 z obrębu Dziećmierowo położonego w gminie Kórnik, Uchwała Nr XVII/192/99 z dnia 10 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 60 poz. 1118 z 30 maja 2001 r.).

W zakresie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
 - wprowadzenie nowej zabudowy na terenach stycznych do zwartej struktury wsi Dziećmierowo, osiedla Owocowe Wzgórze w oparciu o istniejący i uzupełniony układ komunikacyjny,
 - wprowadzenie nowej zabudowy na terenach wyznaczonych w studium,
 - wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych,
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - zachowanie elementów trwałych krajobrazu – lasu, cieków i rowów otwartych,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, ujednoczenie rozwiązań dachu w nowych budynkach,
 - wprowadzenie ograniczeń i zasad lokalizacji szyldów i reklam oraz ogrodzeń,
 - ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów stromych,
 - wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie 2MN stycznie do terenu U stanowi bufor zapewniający rozdzielenie obu funkcji, w szczególności ochronę ciemnego nieba i zabezpieczenie przed przenikaniem światła z terenów zabudowy mieszkaniowej, które może utrudniać obserwacje astronomiczne prowadzone na terenie U;
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działek położenia obszaru planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik” i Głównego

Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inwrocław - Gniezno” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”,

- zachowanie terenów rolniczych, lasu, cieków i rowów otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy cieków i rowu oraz zapewnienia dostępu do cieków wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy większej niż 500 kW, biogazowni i elektrowni wiatrowych,
 - nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oraz zasady zagospodarowania odpadów,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem,
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - na terenach 8R, 3RM, ZP/US i 8MN/U nakaz zachowania pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków naturalnych i rowów o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - wprowadzenie pasów zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, z uwagi na orientacyjny przebieg drogi publicznej klasy GP, łączącej drogę S11 (na węźle Kórnik Północ) z autostradą A2 i S5 (na węźle Poznań Wschód) przebiegający w sąsiedztwie wsi Dziecmierowo;
- 4) w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę stanowisk archeologicznych (ujętych w ewidencji zabytków); w zasięgu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej nakazano prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego lub oświatowych,
 - zapewnienie parametrów układu komunikacyjnego, pozwalających na segregację ruchu kołowego oraz pieszych i rowerów oraz lokalizację bezpiecznych skrzyżowań,
 - wskazanie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
 - zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych,
 - zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zwartych zespołów urbanistycznych z wykorzystaniem położenia obszaru w zasięgu istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
 - zachowanie dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych i leśnych, wyznaczenie terenów nowej zabudowy na terenach rolniczych,
 - racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, infrastrukturę);
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wprowadzono ograniczenia dla wysokości zabudowy z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska Poznań-Krzesiny;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
 - wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej, oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu (z wyłączeniem inwestycji wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych lub rolnych klasy I-III na cele nierolnicze i nieleśne);
 - zachowanie, jako rezerwy terenu, dotychczasowego przeznaczenia rolniczego w pasie terenu, na którym docelowo zlokalizowana zostanie droga publiczna klasy GP, łącząca drogę S11 (na węźle Kórnik Północ) z autostradą A2 i S5 (na węźle Poznań Wschód) oraz w pasie wzdłuż istniejącej linii kolejowej nr 272 Poznań Główny – Kluczbork pod lokalizację linii kolei dużych prędkości,
 - zachowanie lasu i terenów rolniczych, który wpływa korzystnie na produkcję żywności i drewna, a także na walory zdrowotne i estetyczne krajobrazu,
 - zachowanie cieków i rowów oraz systemu melioracyjnego dla regulacji wód w obszarze planu,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców gminy,
 - wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych dla zabezpieczenia zapotrzebowania gminy wynikającego z prognozy demograficznej;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in.:
 - wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, w tym budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
 - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej, w których będą układane sieci infrastruktury technicznej,
 - zachowania istniejącej sieci gazowej wc DN500 ze strefą kontrolowaną,

- zachowania istniejącej sieci przesyłowej 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, rozbudowa sieci przesyłowej jest możliwa bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w oparciu o przepisy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199);
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Obszar planu pozostaje w znacznym stopniu w użytkowaniu rolniczym, leśnym (dz. 74 obr. Dziecmierowo) lub jest nieużytkowany. Istniejąca zabudowa koncentruje się we wsi Dziecmierowo, w otoczeniu drogi wojewódzkiej nr 434 oraz w rejonie os. Owocowe Wzgórze. Na działce nr 5/3 obr. Dziecmierowo znajdują się szkółki ogrodnicze – Szkółki Kórnickie Polskiej Akademii Nauk Zakład Doświadczalnych w Kórniku, natomiast na działce nr 119/1 obr. Borówiec istnieje Obserwatorium Astronomiczne PAN. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik wskazują jako kierunek rozwoju dla obszaru szkółek i obserwatorium - usługi nauki (UN), a dla pozostałego obszaru tereny MN, tereny RM,MN,U grunty rolne, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe. Ponadto na rysunku studium oznaczono zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, GZWP, obszar wysokiej ochrony OWO, przebieg istniejących dróg głównej (droga wojewódzka nr 434) i lokalnych, gazociągu wc ze strefa kontrolowaną, linii elektroenergetycznej NN 2x400kV + 2x220kV z pasem technologicznym oraz przebieg planowanej drogi GP.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu zabezpieczają dalsze funkcjonowanie istniejących gruntów rolnych i leśnych oraz określają możliwości lokalizacji zabudowy na terenach dla których w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik dopuszczono taki kierunek rozwoju, za wyjątkiem gruntów rolnych klas chronionych, dla których w trybie opracowania planu nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zatem niezależnie od ustaleń studium konieczne jest zachowanie przeznaczenia rolniczego terenów . Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic

(zapewniając dla nich właściwe parametry dla lokalizacji urządzeń drogowych i infrastruktury technicznej) oraz uzupełnia go o nową drogę lokalną dla obsługi terenu zabudowy usługowej. W planie utrzymuje się użytkowanie rolnicze na terenach lokalizacji magistralnej infrastruktury (linia przesyłowa elektroenergetyczna NN).

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 501, 502, 560, 561, 590, 591, 592, 593, przebiegające w drodze ekspresowej S11 i ul. Dworcowej (dw nr 434) oraz linię kolejową nr 272 Poznań – Kluczbork z przystankiem Kórnik, zlokalizowanym stycznie do opracowanego planu. W drodze lokalnej oznaczonej symbolami 1KDL zlokalizowano ścieżkę rowerową. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące drogi stanowią również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik przystąpiło na podstawie uchwały Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz ogłosił w prasie „Kórnicanin” w dniu 17 września 2021 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- 1) pismem z dnia 8 listopada 2021r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 2) pismem z dnia 9 listopada 2021 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 3) rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;
- 4) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla obszaru planu wyodrębnionego jako etap 2, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 5) dnia 17.11.2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) w dniu 13.09.2023 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 7) w dniu 23.08.2023 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu 31.08.2023 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 8) pismem z dnia 9.08.2023 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 9) uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.465.2024 z dnia 27.11.2025 r. na zmianę przeznaczenie 7,4371 ha gruntów rolnych klasy III, położonych w obrębach ewidencyjnych Dziećmierowo oraz Borówiec, na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) wprowadził zmiany w projekcie planu dla gruntów rolnych klasy III, położonych w granicach opracowania, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia; dla tych gruntów, pomimo ustaleń Studium zachowano rolnicze przeznaczenie terenu o symbolach R, RM;
- 11) ponowił uzgodnienia w niezbędnym zakresie;
- 12) w dniach od r. do r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Kórniczanie” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) zbierał uwagi do projektu do dnia r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły / wpłynęłyuwagi;

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.