

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia 2026 r.

**w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie
ul. Wiatracznej, gmina Kórnik.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 37ea ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, Miasto i Gmina Kórnik, oraz po stwierdzeniu zgodności Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego z ustaleniami Planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętego uchwałą nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kórnik, uchwala się, co następuje.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego w Kórniku w rejonie ul. Wiatracznej, gmina Kórnik, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu są:

1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;

2) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej jako załącznik nr 2;

4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje:

1) obszar inwestycji głównej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U;

2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. W planie nie ustala się, z racji braku występowania przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) zwymiarowane odległości podane w metrach,
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Ustalenia symboli cyfrowo-literowych należy rozumieć jako symbole określające przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2 i ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem cyfrowo-literowym terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu, przy czym w ramach podstawowego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe;
- 5) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu; umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych, infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, w szczególności: biura, handel, usługi drobnego rzemiosła, usługi gastronomiczne, pralnie, salony kosmetyczne lub fryzjerskie, salony fotograficzne, gabinety lekarskie, szkoły dla dorosłych lub szkoły prowadzące zajęcia pozalekcyjne, a także inne usługi, przy czym usługi te nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1U – teren zabudowy usługowej;
- 2) 1KDD – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się stosowanie spójnej kompozycji wizualnej i kolorystycznej elewacji w ramach działki budowlanej.

3. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.

§ 7. Zgodnie z przepisami prawa, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- 1) gruntów rolnych, kl. IIIa, o pow. 0,0446 ha;
- 2) gruntów rolnych, kl. IVa, o pow. 0,2248 ha;
- 3) gruntów rolnych, kl. Va, o pow. 0,0307 ha;
- 4) gruntów rolnych, kl. IVa, o pow. 0,3001 ha;
- 5) gruntów rolnych, kl. IIIa, o pow. 0,5202 ha;
- 6) gruntów rolnych, kl. IVa, o pow. 0,3960 ha;

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik (Tr) Inowrocław-Gniezno”.

2. Wskazuje się, że w granicach planu występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody - cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ustanowionego uchwałą Nr I(1)93 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 stycznia 1993 r. w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Z wyjątkiem prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji zapisanych w planie, na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu.
5. Zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających stosunki gruntowo-wodne, panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie, z wyjątkiem przedsięwzięć określonych w niniejszym planie.
6. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną na obszarze objętym planem działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami prawa poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację ekranów akustycznych lub innych rozwiązań technicznych, mających na celu eliminację uciążliwości akustycznych.
8. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
9. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu.
10. Ustala się zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

- § 9. 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

- § 10. 1.** W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta Kórnik i powiązane są z miejskim systemem uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się korzystanie z alternatywnych możliwości zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej o średnicy od 200 mm lub kanalizacji tłocznej o średnicy od 50 mm z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 100 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych, a także do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób niezagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 25 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

1) ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych linii niskiego i średniego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej;

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;

4) dopuszcza się zasilanie ze źródeł energii odnawialnej z wyłączeniem lokalizacji elektrowni

wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło - ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, a także z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;

2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenu drogi dojazdowej 1KDD zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni, ścieżek rowerowych i chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie granicy opracowania oraz drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD – zlokalizowaną w granicach planu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem 1U - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej realizowane jako stanowiska terenowe (naziemne).

5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 9.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 13. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu na poziomie 1%.

Rozdział 10.

Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem 1U: teren usług.

Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:

1) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

b) nakaz kształtowania zabudowy o spójnej formie architektonicznej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;

e) maksymalna wysokość zabudowy – budynki usługowe do 12,0 m, pozostałe zabudowania do 15,0 m;

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;

g) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki – 55 m.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z ruchem drogowym;
- 3) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kórnik.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**