

UCHWAŁA NR XII/183/2025
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I, 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 Miasta i Gminy Kórnik 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. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu, a także sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wiat;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 4) 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;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 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 oraz 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, z dopuszczeniem wycofania pozostałej części ściany budynku. Dla budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 10) działalności usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 300 m²;

11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność polegającą na realizacji celów publicznych w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;

12) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć budowle oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, takie jak place zabaw, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;

13) tablicy informacyjnej – 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 izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować oddziaływanie wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;

15) zieleni krajobrazowo-ochronnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze;

16) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

3) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;

4) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UP**;

5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;

6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;

7) teren zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLd**;

8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;

- 9) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
- 11) teren obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 16) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDPJ**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

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

1) nakaz sytuowania zabudowy oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie na odległość nie większą niż:

- a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
- b) 3,0 m – pochylni i spoczników zlokalizowanych poniżej parteru budynków;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN, MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) RM dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 1;

3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, ZLd oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w uchwale;

- 4) dopuszczenie przebudowy, odbudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 6 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 8) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU;
- 9) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15°: ceglasczerwony, grafitowy, odcienie brązu, szarości;
- 10) zakaz stosowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetonowych od strony frontów działek budowlanych oraz terenów UP, US/UP, ZP, ZL, ZLd;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 14) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

- chowu i hodowli zwierząt, z zastrzeżeniem §18 pkt 3,

- przedsięwzięć lokalizowanych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU,

- urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach R i RM,

- inwestycji celu publicznego,

c) zakładów spalania zwłok,

d) elektrowni wiatrowych,

e) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów,

f) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) tereny UP, US/UP, kwalifikowane są jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;

- 4) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 1,5 m powyżej poziomu terenu;
- 6) nakaz ochrony korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;
- 7) w granicach korytarza ekologicznego dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych;
- 8) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

1) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) szkoła, obecnie dom, ul. Długa 40, mur., ok. 1880 r.,
- b) budynek gospodarczy przy szkole, ul. Długa 40, mur., XIX/XX w.,
- c) dom, ul. Długa 60, mur., XIX/XX w.,
- d) budynek gospodarczy, ul. Długa 60, mur. XIX/XX w.,
- e) dom, ul. Długa 65, mur. 1930 r.,
- f) budynek gospodarczy, ul. Długa 65, mur., XIX/XX w.,
- g) dom, ul. Długa 67, mur., XIX/XX w.;

2) budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) zespół dworsko-folwarczny, XIX w.,
- b) dwór, mur., 1 poł. XIX, remont 1954 r.,
- c) park krajobrazowy, poł. XIX w.;

3) stanowiska archeologiczne nr AZP 56-28/84, AZP 56-28/88, AZP 56-28/90, AZP 56-28/92, AZP 56-28/93, AZP 56-29/84, AZP 56-29/85, AZP 56-29/86, ujęte w ewidencji zabytków.

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

1) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) nakaz ochrony obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji, zastosowania historycznych materiałów budowlanych,

b) nakaz uzyskania uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewitalizacyjnych przy obiektach i na terenie wpisanym do rejestru zabytków;

2) dla budynków i obszarów wpisane do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) nakaz ochrony obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji, zastosowania historycznych materiałów budowlanych,

b) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na obiektach zabytkowych oraz na terenie parku dworskiego,

c) nakaz uzyskania uzgodnienia oraz pozwolenia konserwatorskiego właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewitalizacyjnych przy obiektach i na terenie wpisanym do rejestru zabytków;

3) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 14MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) na terenie 1MN dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy wielorodzinnej, bez możliwości rozbudowy, z wyjątkiem dobudowy zewnętrznej klatki schodowej lub windy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 5) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych: do 50 m²,
 - b) wiat: do 30 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,00,
 - b) maksymalny: 0,90;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 4,0 m,
 - c) wiat: 3,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie,
 - b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

13) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych: do 50 m²,
 - b) wiat: do 30 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,00,
 - b) maksymalny: 0,90;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,5 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,
 - c) wiat: 3,5 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

10) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy parterowej części budynku mieszkalnego;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

13) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z wyłączeniem obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 2472P, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej,

c) wolnostojących budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;

2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego na działce budowlanej;

4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

a) budynków gospodarczo-garażowych: do 70 m²,

b) wiat: do 40 m²;

5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 1,20;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9,5 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,

c) wiat: 3,5 m;

9) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

10) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 11. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług publicznych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) obiektów rekreacji;

3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,60;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 6,0 m,

b) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

§ 12. Dla terenu sportu i rekreacji lub zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

a) obiektów budowlanych sportu, w tym między innymi boisk sportowych, szatni,

b) budynków usługowych z zakresu usług publicznych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) obiektów rekreacji;

3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,60;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,5 m,
 - b) budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 13. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona, a także zieleń naturalna oraz zadrzewienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) zieleni krajobrazowo-ochronnej,
 - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 14. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: lasy;

- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZLd, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zalesienia, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 17. Dla terenów rolniczych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu; zakaz lokalizacji budynków, budowli rolniczych oraz stanowisk postojowych.

§ 18. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budynków i budowli w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) budynków garażowych;

3) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt do 120 DJP;

4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 1,50;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,

b) budynków garażowych: 6,0 m,

c) budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) wiat: 7,0 m;

8) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) budynków garażowych oraz wiat: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

10) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 19. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym, oznaczonego na rysunku planu symbolem RU, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budynków i budowli doświadczalnych i badawczych obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu określonym w pkt 1, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

b) wiat,

c) budynków gospodarczo-garażowych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 1,20;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym: 12,0 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,

c) budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) wiat: 6,0 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów:

a) budynków obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: rowy i kanały;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych,

b) przejść pieszych i rowerowych, przejazdów, przepustów, przejść poprzecznych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 21. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja budowli, sieci i innych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 22. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

1) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w granicach oddziaływania akustycznego lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym III strefy obszaru ograniczonego użytkowania;

2) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), obejmującej obszar objęty planem, nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;

3) nakaz uwzględnienia:

a) w zagospodarowaniu terenów udokumentowanych otworów wiertniczych hydrogeologicznych oraz zlikwidowanego otworu wiertniczego Radzewo-1,

b) przepisów odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,

c) przepisów odrębnych w zakresie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,

d) zapisów koncesji nr 32/96 /p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważnej do dnia 19.07.2028 r.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 23. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN: 800 m²,

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U: 1 000 m²,

c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, US/UP: 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U: 20,0 m,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, US/UP: 25,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP, US/UP: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

1) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,

b) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

2) strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 2,5 MPa relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972, o szerokości maksymalnej 76,0 m, po 38,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, na terenie której obowiązują:

a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

c) nakaz uzgodnienia planowanych inwestycji z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;

2) lokalizację terenów KDL, KDD, KDPJ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL:

- a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
- d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:

- a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
- d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ:

- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
- d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

6) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW:

- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

7) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:

- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej;
- 8) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontu, montażu, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, ZLd;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) nakaz podczyszczenia ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

- c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
 - e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) z terenów komunikacji drogowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zagospodarowaniem na terenie własnej działki,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, US/UP, RU, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:

- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, w tym mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, US/UP, RU, RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
- b) dopuszczenie stosowania innych paliw i źródeł ciepła niż wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

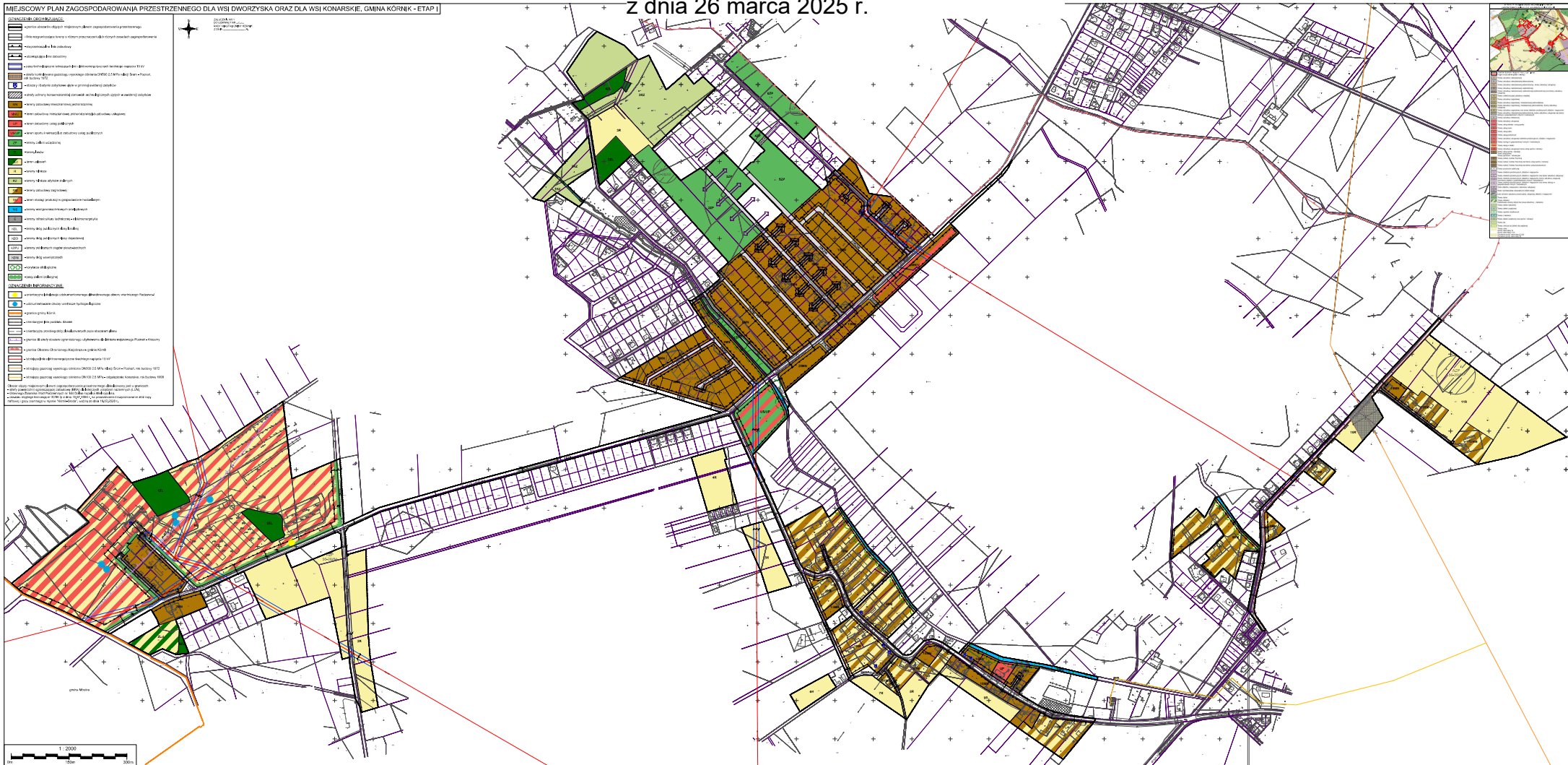
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

—z dnia 26 marca 2025 r.



Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje: Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część rozstrzygnięcia.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp.	Data wpływu uwagi	Podmiot zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 29 lipca 2024 r. do 19 sierpnia 2024 r. Uwagi można było składać do 4 września 2024 r.										
1	02.08. 2024 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie spod projektowanego planu miejscowego działki ewidencyjnej 61/10, obręb Konarskie w części nieobjętej istniejącym planem miejscowym. Powyższe wynika z zamiaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie.	Działka nr ewid. 61/10, obręb Konarskie	§16. ust. 5.		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
2	29.08. 2024 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z planu działki o numerze 56 we wsi Konarskie. W kwestii tej działki prowadzona jest sprawa o numerze WB.1-PP.6730.183.2023 dla ustalenia warunków zabudowy. Jest to działka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i naszym celem jest	Działka nr ewid. 56, obręb Konarskie	§16. ust. 5.		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.

			uzyskanie możliwości budowy budynku mieszkalnego na części działki.							
3	02.09.2024 r.	Osoba fizyczna	Jako właściciel działki 200/2 oraz sąsiadującej 200/1 oznajmiam, że chciałbym, aby te tereny zostały zakwalifikowane jako grunt typowo rolniczy służący do produkcji roślinnej oraz produkcji pasz objętościowych. Prowadzę gospodarstwo rolne od ponad 40 lat i nie zamierzam przyszłościowo sprzedawać tej nieruchomości ze względu na bardzo dobrą kategorię agronomiczną gleby i dobrą produktywność zbóż oraz roślin okopowych.	Działki nr ewid. 200/1, 200/2, obręb Konarskie	§10. ust. 1.		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUIKZP.
4	02.09.2024 r.	Osoba fizyczna	1) Uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Konarskie działki 338/29, zabudowy domów jednorodzinnych 2) Działki 338/3, 338/6, 271/5 do zabudowy siedliskowej na własne potrzeby.	Działki nr ewid. 271/5, 338/3, 338/6, 338/29, obręb Konarskie	1. §16. 2. §17.		1) X 2) X		1) X 2) X	1) Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUIKZP. 2) Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUIKZP.
5	03.09.2024 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia całej działki nr 302109_5.0012.22/3 z rolnej (R) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Część ww. działki, tak samo jak sąsiednie nieruchomości, otrzymała decyzję o warunkach zabudowy sprawa nr WB1-PP.6730.76.2023 lub o wyłączenie działki nr 302109_5.0012.22/3 z aktualnie procesowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Działka nr ewid. 22/3, obręb Konarskie	§16. ust. 5.		X		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez wyłączenie fragmentu działki nr ewid. 22/3 z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zakresem określonym w decyzji o warunkach zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki.
6	04.09.2024 r.	Osoba fizyczna	Zwracam uwagę, że Projekt Planu Miejscowego (załącznik graficzny) opracowano na nieaktualnych mapach, chociażby w zakresie dotyczącym Nieruchomości (grafika prezentuje działkę numer 338/2, obręb Konarskie, która nie istnieje od 18 czerwca 2023 r.), a co godzi w art. 16 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu	Działka nr ewid. 338/29, obręb Konarskie	załącznik nr 1		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z § 10. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404, z późn. zm.), poddaje w wątpliwość cały załącznik graficzny, skoro jego autor pracował na dokumentach z lata zeszłego roku.							
7	04.09.2024 r.	Osoba fizyczna	Uwaga w zakresie wyłączenia z procedury uchwalania MPZP nieruchomości usytuowanych przy ul. Przymiarki oraz określonych na profilu kornik.e-mapa.net jako położonych przy ul. Na Polanie. Wnoszę o objęcie tego obszaru procedurą oraz ustalenie przeznaczenia tych nieruchomości na cele rolne zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i z projektem zmiany tego studium, którego dotyczy obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 13 maja 2022 r.	Działki nr ewid. 51/64-51/86, 51/91, 51/92, 51/93, 51/94, 339, 338/14-338/33, z wyłączeniem działki nr ewid. 338/29, obręb Konarskie	§4. ust. 1.		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy.
Drugie wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 4 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r. Uwagi można było składać do 12 grudnia 2024 r.										
8	25.11.2024 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 56 w miejscowości Konarskie.	Działka nr ewid. 56	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021 r.
9	11.12.2024 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 338/29, 338/3, 338/4, 271/5 w miejscowości Konarskie.	Działki nr ewid. 338/29, 338/3, 338/4, 271/5	§16, §17		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021 r.
10	11.12.2024 r.	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki nr ewid. 198/6 na cele mieszkaniowej – pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.	Działka nr ewid. 198/6	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SuiKZP.
11	04.12.2024 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 36/1 w celu umożliwienia realizacji zabudowy zagrodowej lub wyłączenie działki z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Działka nr ewid. 36/1	§17, §20		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SuiKZP oraz w związku z zakresem planu określonym przez

										Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
12	08.11.2024 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 51/23 w miejscowości Konarskie.	Działka nr ewid. 51/23	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
13	10.12.2024 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 51/23 w miejscowości Konarskie.	Działka nr ewid. 51/23	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale Nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 10 lutego 2025 r. Uwagi można było składać do 25 lutego 2025 r.										
14	05.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki nr ewid. 198/6 na cele mieszkaniowe – pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.	Działka nr ewid. 198/6, obręb Konarskie	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SuiKZP. Uwaga dotyczy obszaru poza wyłożonym projektem planu.
15	11.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki ewidencyjnej nr ewid. 36/1 aby umożliwić realizację planowanej zabudowy zagrodowej lub wyłączenie przedmiotowej działki z procedury planistycznej.	Działka nr ewid. 36/1, obręb Konarskie	§17, §20		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SuiKZP oraz w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
16	20.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 338/29, 338/3, 338/4, 271/5, 52 i 53 w miejscowości Konarskie.	Działki nr ewid. 338/29, 338/3, 338/4, 271/5, 52, 53, obręb Konarskie	§9, §16, §17		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
17	24.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 56 we wsi Konarskie.	Działka nr ewid. 56, obręb Konarskie	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr

										XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
18	25.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Zmiana terenów rolniczych użytków rolnych na tereny zabudowy zagrodowej.	Działka nr ewid. 45/4, obręb Konarskie	§17		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUIKZP.
19	25.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia powierzchni terenu na MN/U, zamiast MN.	Działki nr ewid. 51/12, obręb Konarskie	§9		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętą koncepcją zagospodarowania obszaru planu.
20	25.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 22/3 z R na MN lub wyłączenie ww. działki z procedury planistycznej.	Działka nr ewid. 22/3, obręb Konarskie	§16		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w obowiązującym SUIKZP oraz w związku z zakresem planu określonym przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w Uchwale nr XXXVII/533/2021 z dnia 27 października 2021r.
21	25.02.2025 r.	Osoba fizyczna	Uwaga dotycząca zakazu podnoszenia poziomu terenu oraz wywyższania poziomu posadzki parteru nad poziom terenu, poprzez wprowadzenie zapisu w MPZP „Zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu polegającej na podwyższeniu poziomu terenu do wysokości większej niż poziom posadzki parteru wnioskowanego budynku, przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych", który już funkcjonuje w wydanych warunkach zabudowy dla działek sąsiednich (np. 35/40, 35/30, 35/141) nieobjętych zakresem niniejszego opracowania MPZP (w szczególności dotyczy to terenu oznaczonego symbolami: 3MN, 4MN, 5MN).	-	§4		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętą koncepcją zagospodarowania obszaru planu.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;

2) wydatki z budżetu gminy;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/183/2025

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 26 marca 2025 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr XII/183/2025
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami),
- ustawa 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XXXVII/533/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik.

Podjęcie Uchwały nr XXXVII/533/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik miało na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru nie objętego dotąd zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień podjęta została decyzja o podziale obszaru opracowania na dwa etapy. W etapie I ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 105,6 ha.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca do 19 sierpnia 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 4 września 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 pism z uwagami, z których 6 uwag zostało uwzględnionych w całości oraz 1 uwaga została uwzględniona w części przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. W związku z powyższym niezbędne było ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 grudnia 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism z uwagami, z których jedna uwaga została uwzględniona.

W związku z powyższym oraz przyjęciem przez Radę Miasta i Gminy Kórnik Uchwały Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądk, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, niezbędne było ponowne - trzecie wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dworzyska oraz dla wsi Konarskie, gmina Kórnik – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 10 lutego 2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 25 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §8-21 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Kórnik.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach gminy Kórnik i posiadać będzie bardzo dobry dostęp do drogi ekspresowej poprzez sieć dróg gminnych i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej Uchwałą nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik
Przemysław Pacholski