

**UCHWAŁA NR XXIV/.../2026
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II**

Na podstawie 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 roku ze zmianami.

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 cyfrowo-literowym lub literowym;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, albo łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości. Dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) 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 zakresie gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 300 m²;
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność realizowaną przez administrację publiczną między innymi w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 11) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć budowle oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;
- 12) 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;

13) 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;

14) zieleni krajobrazowo-ochronnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy wodami powierzchniowymi, a terenami zabudowy;

15) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;

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

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

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;

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

7) tereny sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **US/U**;

8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **P/U**;

9) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;

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

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

12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z**;

13) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;

14) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ**;

15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;

16) teren drogi publicznej klasy autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**;

17) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;

18) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**;

- 19) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 21) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

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

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

a) 3,0 m – pochylni i spoczników,

b) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/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;

3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, stanowisk ładowania pojazdów elektrycznych, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;

4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem parametrów określonych w planie;

5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;

6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy lub odbudowy;

7) dla 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 niepełnosprawnych,

b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

8) kolor elewacji:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U: biały, odcienie szarości lub niebieskiego i granatu,

b) na pozostałych terenach: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;

9) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 8 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;

10) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U;

11) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połączy dachowych powyżej 15°:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U – grafitowy, odcienie szarości;

b) na pozostałych terenach – ceglasczerwony, grafitowy, odcienie brązu, szarości;

12) nakaz lokalizowania budynków mieszkalnych główną kalenicą równoległą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem działek budowlanych skrajnych lub działek budowlanych na których linia zabudowy przebiega pod kątem większym niż 15°;

13) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

14) zakaz lokalizacji wolnostojących oraz umieszczonych na dachach i elewacjach budynków tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, skierowanych do użytkowników autostrady A2 lub drogi ekspresowej S11, rozpraszających uwagę użytkowników wyżej wymienionych dróg, w tym tablic i urządzeń reklamowych typu LED;

15) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia terenów położonych w sąsiedztwie autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S11, w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska oślnienia użytkowników wyżej wymienionej drogi;

16) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:

a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 17,

b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;

17) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;

18) 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) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości związane z ruchem drogowym wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S11, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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 inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem inwestycji zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U,

c) biogazowni,

d) budynków służących do obsługi produkcji rolnej,

e) zakładów spopielania zwłok,

f) elektrowni wiatrowych,

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

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

3) w zakresie ochrony przed hałasem:

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

b) tereny MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) tereny MN/U, MN/MW/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) tereny UP, U, US/U w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych kwalifikowany jest jako teren 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;

4) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

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

- 6) 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 7;
- 7) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 3,0 m powyżej poziomu terenu, z wyjątkiem sytuowania wałów ziemnych pełniących funkcje ochrony akustycznej;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na pas drogowy autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S11;
- 9) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz zachowania co najmniej 90% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy;
- 10) 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;
- 11) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów;
- 12) nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowo-ochronnej o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zespół dworsko-folwarczny, obejmujący dwór i park oraz podwórze folwarczne wraz z budynkami gospodarczymi: stodoła, obora, magazyn, spichlerz, stajnia, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 206/Wlkp/A decyzją z dnia 20.09.2005 r.;
- 2) stanowiska archeologiczne nr AZP 54-29/1, AZP 54-29/2, AZP 54-29/6, AZP 54-29/7, AZP 54-29/8, AZP 54-29/9, AZP 54-29/10, AZP 54-29/114, AZP 54-29/115, AZP 54-29/116, AZP 54-29/117, AZP 54-29/118, AZP 54-29/119, AZP 54-29/120, AZP 54-29/125, AZP 54-29/126, AZP 54-29/127, AZP 54-29/139, AZP 54-29/140, AZP 54-29/141, AZP 54-29/171 ujęte w ewidencji zabytków.

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

- 1) dla obiektów budowlanych znajdujących się w rejestrze zabytków, ustala się:
 - 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 pozwolenia konserwatorskiego właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie:

- prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewaloryzacyjnych przy obiektach i na terenie wpisanym do rejestru zabytków,

- prac sanacyjno-porządkowych oraz wycinkę drzew na terenie zabytkowego parku, a także wydzielenia działek i lokalizację nowych obiektów;

2) 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, 2MN, 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 powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: 50 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: 0,75;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

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, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° 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, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy parterowej części budynku mieszkalnego;

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

13) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1MN z drogi 3KDL,

b) terenu 2MN z drogi 3KDL.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 4MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat, budynków gospodarczo-garażowych,

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: 1,20;

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

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

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,

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

c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- b) budynków gospodarczo-garażowych: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30°,
 - b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW z drogi 3KDL,
 - b) terenu 2MW z drogi 3KDL,
 - c) terenu 4MW z drogi 3KDL.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, budynków gospodarczo-garażowych,
 - 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: 1,60;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

- b) budynków gospodarczo-garażowych: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów budynków: dachy płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/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) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: 50 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 lub wielospadowe, 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 drogi 3KDL.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych o maksymalnie 4 lokalach mieszkalnych w jednym budynku,

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabytkowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1, z zastrzeżeniem ustaleń §6;

4) nakaz zachowania układu zespołu folwarcznego w Żernikach podczas lokalizacji nowej zabudowy;

5) zakaz zmniejszania wartości zabytkowej budynków objętych ochroną konserwatorską;

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: 1,60;

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

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

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- z dachem płaskim: 10,0 m,

- z dachem dwu-, lub wielospadowym: 12,0 m,

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

c) wiat: 3,5 m;

10) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

11) geometria dachów:

a) budynków: dachy płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, 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°;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 30 000 m²;

13) obsługa komunikacyjna z dróg 3KDL, 1KDD.

§ 13. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) na terenach 2U, 3U:

- obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

- obiektów rekreacji,

- zieleni ozdobnej, w tym zadrzewień,

- zieleni izolacyjnej,

b) na terenach 1U, 4U obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 500 m²;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) budynków gospodarczo-garażowych,

c) portierni;

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:
 - na terenach 2U, 3U: 0,80,
 - na terenie 1U, 4U: 2,00;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 2U, 3U: 40%,
 - b) na terenach 1U, 4U: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - na terenach 2U, 3U: 10,0 m,
 - na terenach 1U, 4U: 15,0 m,
 - b) budowli: 15,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) na terenach 2U, 3U: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) na terenie 1U, 4U: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1U, 2U, 4U: 5000 m²,
 - b) na terenie 3U: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U z drogi 1KDD,
 - b) terenu 2U z drogi 4KDL,
 - c) terenu 3U z dróg 3KDL, 4KDL,
 - d) terenu 4U z drogi 1KDW.

§ 14. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług publicznych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej,

b) wiat,

c) obiektów rekreacji, boisk sportowych i szatni;

2) 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;

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

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

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 8,0 m,

b) wiat, obiektów rekreacji, obiektów budowlanych sportu i rekreacji: 3,5 m;

6) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;

7) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

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

10) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL.

§ 15. Dla terenów sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US/U, 2US/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja:

a) obiektów budowlanych sportu i rekreacji, w tym między innymi boisk sportowych, szatni, sali do ćwiczeń,

b) budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;

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: 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe 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:
 - a) na terenie 1US/U: 2000 m²,
 - b) na terenie 2US/U: 500 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1US/U z drogi 3KDL,
 - b) terenu 2US/U z drogi 3KDL.

§ 16. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację, wraz z infrastrukturą towarzyszącą:
 - a) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej,
 - b) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności składowej i magazynowej, w tym wysokiego składowania,
 - c) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej,
 - d) obiektów budowlanych handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) portierni,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 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: 2,75;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 55%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zapisów §24 ust. 1 pkt 1 lit. a, b:
 - a) budynków: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 25,0 m,
 - c) budowli: 20,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1P/U z drogi 2KDW,
 - b) terenu 2P/U z dróg 1KDL, 2KDW,
 - c) terenu 3P/U z drogi 1KDZ,
 - d) terenu 4P/U z drogi 5KDL.

§ 17. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, w tym między innymi altan działkowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy altany działkowej: 35 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
 - a) minimalny: 0,00,
 - b) maksymalny: 0,15;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 5,0 m,
 - b) budowli: 3,5 m;

7) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

8) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDL.

§ 18. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 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) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² oraz maksymalnej wysokości zabudowy do 3,5 m,

c) urządzeń wodnych,

d) zieleni izolacyjnej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;

4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych;

5) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1ZP z dróg 3KDL, 4KDL, 1KDD,

b) terenu 2ZP z dróg 1KDZ, 3KDL,

c) terenu 3ZP z drogi 3KDL, poprzez teren 1US/U.

§ 19. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 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.

§ 20. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: zieleń naturalna, w tym między innymi zieleń nieurządzona oraz zieleń o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych;

b) zieleni izolacyjnej;

3) dopuszczenie:

a) przekształcenia terenu 1Z w zieleń urządzoną,

- b) zachowania drogi technicznej lotniska Żerniki na terenie 3Z;
- 4) dopuszczenie zalesień;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 21. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 22. Dla terenów rolniczych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 23. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu 1WS, 2WS, 3WS: wody płynące rzeki Kopel,
 - b) terenu 4WS: zbiornik wodny,
 - c) terenu 5WS: wody płynące cieku Średzka Struga,
 - d) terenu 6WS: kanał,
 - e) terenu 7WS: wody płynące rzeki Michałówka,
 - f) terenu 8WS: kanał;
- 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.

§ 24. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

1) w granicach stref powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Żerniki (EPZE), zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska:

a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,

b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,

c) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody,

d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, na obszarze objętym planem;

2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów:

a) udokumentowanych otworów wiertniczych oraz udokumentowanego otworu wiertniczego hydrogeologicznego,

b) obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych nr 11205,

c) strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),

d) lokalizacji w graniach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, o średniej głębokości ujęć – 120 m p.p.t.,

e) lokalizacji w graniach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,

f) 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 25. 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 terenie 2US/U: 500 m²,

- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN: 800 m²,
- c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MN/U: 1000 m²,
- d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 1UP, 1US/U: 2000 m²,
- e) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 4U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: 5000 m²,
- f) na terenie MN/MW/U: 30 000 m²;

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

- a) na terenie 2US/U: 4,0 m,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U: 20,0 m,
- c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, 1US/U: 25,0 m,
- d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/MW/U, U, P/U: 30,0;

3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/U, U, UP, US/U, P/U: 80°–100°.

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

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

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 27. 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 KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 2) lokalizację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDA, KDS, KDG, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów KDZ, KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych o drogach publicznych, w zakresie warunków korzystania na etapie budowy oraz działalności inwestycji, w tym w szczególności w zakresie dróg 1KDG, 2KDG;

5) dla terenu drogi publicznej klasy autostrady, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA:

- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy autostrady – autostrada A2,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
- c) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych, wiaduktów oraz tuneli,
- d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych, w zakresie warunków lokalizacji i parametrów technicznych projektowanych sieci i urządzeń,
- e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS:

- a) przeznaczenie: zjazd z drogi publicznej klasy ekspresowej – droga ekspresowa S11 w ramach węzła drogowego „Koninko”,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych, w zakresie warunków lokalizacji i parametrów technicznych projektowanych sieci i urządzeń,
- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenów drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG:

- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej – droga powiatowa nr 2489P,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,

w zakresie warunków lokalizacji i parametrów technicznych projektowanych sieci i urządzeń,

- d) dopuszczenie lokalizacji wiaduktów oraz tuneli,
 - e) dopuszczenie realizacji skrzyżowania drogi 2KDG z drogą 1KDL w formie ronda,
 - f) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - g) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - h) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:
- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 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 realizacji skrzyżowania drogi 2KDG z drogą 1KDL w formie ronda,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:
- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:
- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 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,
 - d) 1 stanowiska postojowego na każde 5 osób zatrudnionych w budynkach produkcyjnych oraz magazynowych, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe,
 - e) 2 stanowisk postojowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZD;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 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 oraz przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UP, US/U, P/U, dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/U dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UP, US/U, P/U, odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/U mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

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

§ 31. 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

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II

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 zmianami), Rada Miasta i Gminy Kórnik stwierdza, że:

Wykaz dotyczy projektu wyłożonego w terminie od dnia 2 lutego do dnia 24 lutego 2026 r. do publicznego wglądu, uwagi można było składać do dnia 12 marca 2026 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	11.03. 2026 r.	Przeznaczenie terenu – zielony, rolnictwo, bez zabudowy	Dz. nr ewid. 18/10, 11/15, 11/16, 11/21	Ustalenia dla terenów 2U, 3U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
2	11.03. 2026 r.	Wykonanie dojazdu od ul. Przemysłowej od strony Tulec	Dz. nr ewid. 22/23	Ustalenia dla terenu 1U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem możliwości uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi dla lokalizacji bezpośredniego zjazdu.
3	11.03. 2026 r.	Wykonanie dojazdu od ul. Przemysłowej od strony Tulec	Dz. nr ewid. 22/23	Ustalenia dla terenu 1U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem możliwości uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi dla lokalizacji

									bezpośredniego zjazdu.
4	11.03. 2026 r.	Przeznaczenie terenu – zielony, rolnictwo, bez zabudowy	Dz. nr ewid. 18/10, 11/15, 11/16, 11/21	Ustalenia dla terenów 2U, 3U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
5	02.03. 2026 r.	1. Zmiana w projekcie planu poprzez budowę drogi na działkę nr 11/17 przy ul. Przemysłowej od strony ul. Fabrycznej. 2. Uwzględnienie w planie budowy ścieżki pieszko-rowerowej na dawnej alei Czereśniowej na działce nr ewid. 13/18, bez drogi dojazdowej. 3. Wykonanie dojazdu od ul. Przemysłowej od strony Tulec do działki nr ewid. 22/23.	Dz. nr ewid. 11/17, 13/18, 22/23	Ustalenia dla terenów 2U, 3U, 1P/U, 2P/U		x			1. Uwaga nieuwzględniona w związku z planowaną obsługą komunikacyjną z istniejącego ronda. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z projektowanym zagospodarowaniem terenu wymagającym ciągłości działek. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem możliwości uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi dla lokalizacji bezpośredniego zjazdu.
6	02.03. 2026 r.	Uwaga ws. wprowadzenia do planu ścieżki pieszko-rowerowej na działce nr ewid. 13/18, zapewniając dostęp do lasu.	Dz. nr ewid. 13/18	Ustalenia dla terenu 1P/U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z projektowanym zagospodarowaniem terenu wymagającym ciągłości działek.
7	02.03. 2026 r.	Wykonanie dojazdu od strony miejscowości Tulce do działki nr ewid. 22/23.	Dz. nr ewid. 22/23	Ustalenia dla terenu 1U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem możliwości uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi dla lokalizacji

									bezpośredniego zjazdu.
8	02.03.2026 r.	Zmiana w projekcie planu poprzez budowę drogi na działkę nr 11/17 od strony ul. Fabrycznej.	Dz. nr ewid. 11/17	Ustalenia dla terenu 2P/U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z planowaną obsługą komunikacyjną z istniejącego ronda.
9	02.03.2026 r.	Zmiana przeznaczenia terenu na teren zielony, rolniczy.	Dz. nr ewid. 18/10, 11/15, 11/16, 11/21	Ustalenia dla terenów 2U, 3U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
10	11.03.2026 r.	Zapewnienie wjazdu na teren działki nr ewid. 11/17 od strony ul. Fabrycznej.	Dz. nr ewid. 11/17	Ustalenia dla terenu 2P/U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z planowaną obsługą komunikacyjną z istniejącego ronda.
11	11.03.2026 r.	Wykonanie dojazdu od strony miejscowości Tulce do działki nr ewid. 22/23.	Dz. nr ewid. 22/23	Ustalenia dla terenu 1U		x			Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem możliwości uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi dla lokalizacji bezpośredniego zjazdu.
12	9.03.2026 r.	1. Uwaga w sprawie wyznaczenia terenu KDW na działce 13/8, zgodnie z jej aktualnym sposobem zagospodarowania, co zapewni połączenie komunikacyjne terenów położonych na północny – zachód od drogi wojewódzkiej 434 z tą drogą. 2. Wyznaczenie wzdłuż ww. drogi KDW pasa zieleni	Dz. nr ewid. 13/8	Ustalenia dla terenu 1P/U		x			1. Uwaga nieuwzględniona w związku z projektowanym zagospodarowaniem terenu wymagającym ciągłości działek. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z projektowanym zagospodarowaniem terenu wymagającym ciągłości działek.

		(izolacyjnej, krajobrazowo – ochronnej), obejmując ochroną istniejące pozostałości zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

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,
- e) innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIV/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXIV/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II, 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
- 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 zm.),
- 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/505/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik. Na części obszaru planu, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru usług komercyjnych w Żernikach, gmina Kórnik, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXIX/361/2001 z dnia 7 lutego 2001 r.

Podjęcie uchwały intencyjnej miało na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, który dotychczas nie został zainwestowany, a który w obowiązującym akcie planistycznym przeznaczony jest głównie pod działalność targowo - wystawienniczą i usługi

komercyjne. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

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.

Ze względu na ustalenia planu obowiązującego i uzyskaną na obszarze planu Decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602-114/00 z dnia 4 sierpnia 2000 r., w trakcie sporządzania projektu planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

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 II ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 255,8 ha.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego 2026 r. do 24 lutego 2026 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 marca 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 12 pism z uwagami, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Ponadto po terminie składania uwag wpłynęło jedno pismo z uwagą, która pozostała bez rozpatrzenia.

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 §8-23 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §27 tekstu uchwały, dotyczące umożliwienia lokalizacji inwestycji z zakresu energetyki odnawialnej;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) 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);
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 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;

15) potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy, poprzez pozostawienie części gruntów rolnych w użytkowaniu rolniczym.

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 oraz powiatowych i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/MW/U zlokalizowany jest zespół dworsko-folwarczny, obejmujący dwór i park oraz podwórze folwarczne wraz z budynkami gospodarczymi: stodoła, obora, magazyn, spichlerz, stajnia, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 206/Wlkp/A decyzją z dnia 20.09.2005 r.

W związku z powyższym podjęta została decyzja o przeznaczeniu powyższego obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, a także zabudowy usługowej, w celu zachowania obecnego i historycznego charakteru istniejącej, zabytkowej zabudowy. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności (ograniczenie liczby lokali w budynkach wielorodzinnych do czterech) oraz dopuszczenie adaptacji zabudowy istniejącej na ww. cele, przy jednoczesnym ograniczeniu podziału nieruchomości na działki budowlane pozwoli na uniknięcie zdegradowania istniejącego założenia.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej 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