Projekt

z dnia 16 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXVI/.../2026
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec arkusz 4, gmina Kórnik

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;

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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

4) **front działki** – należy przez to rozumieć tę część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;

6) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

7) **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;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów, w tym zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

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

1) **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN, 8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **1MW**, **2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U, 8MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) **1U**, **2U** – tereny usług;

5) **US-UZ-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki;

6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

7) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

8) **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L** – tereny lasów;

9) **1ZP**, **2ZP** – tereny zieleni urządzonej;

10) **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN**, **14ZN**, **15ZN**, **16ZN**, **17ZN**, **18ZN**, **19ZN**, **20ZN**, **21ZN**, **22ZN**, **23ZN**, **24ZN**, **25ZN**, **26ZN**, **27ZN**, **28ZN**, **29ZN, 30ZN** – tereny zieleni naturalnej;

11) **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

12) **1IE**, **2IE**, **3IE**, **4IE**, **5IE** – tereny elektroenergetyki;

13) **IK** – teren kanalizacji;

14) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

15) **1KDL**, **2KDL** – tereny dróg lokalnych;

16) **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD** – tereny dróg dojazdowych;

17) **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

18) **1KP**, **2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;

2) dopuszcza się:

a) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

c) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:

- okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,

- schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,

d) lokalizację, na terenach **MN**, **MW**, **MN-U**, **U**, **US-UZ-UK , US**, **UB** szyldów lub na terenie **U** tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków usługowych, przy czym łączna powierzchnia szyldów lub tablic reklamowych nie może przekraczać:

- na terenach **MN**, **MW** – 1,0 m^2 na elewacji,
- na terenach **MN-U**, **US**, **US-UZ-UK, UB** – 3,5 m^2 na elewacji,
- na terenie **U** – 5,0 m^2 na elewacji,

e) lokalizację, na terenach **MN-U**, **U**, **US, US-UZ-UK** szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:

- na terenach **MN-U**, **US, US-UZ-UK** – nie większej niż 1,0 m^2 i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- na terenie **U** – nie większej niż 2,5 m^2 i wysokości nie większej niż 3,0 m,

f) lokalizację obiektów małej architektury,

g) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m^2 i wysokości nie większej niż 3,0 m,

h) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości,

i) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,

j) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m, od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) lokalizację wiat,

l) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wyższych ogrodzeń:

- do 2,0 m na terenach **IK**, **IE**, **ZN**, **ZP**
- do 2,2 m na terenach **L**, wyłącznie dla potrzeb gospodarki leśnej;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d i lit. e,

b) lokalizacji ogrodzeń:

- z betonowych elementów prefabrykowanych,

- na terenach **WS**,

- na terenach **ZN**, za wyjątkiem ogrodzeń wokół obiektów infrastruktury technicznej,

c) na terenach **MN, MN-U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,

f) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizację zieleni izolacyjnej, w postaci drzew lub krzewów o wysokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem stref ochronnych od infrastruktury technicznej;

5) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;

6) nakaz zachowania dostępu do rowów i wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) **U, US-UZ-UK** – w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

11) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wyznaczenie stref 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. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **28MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **47MN**, **48MN, 49MN** ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m^2 na działce budowlanej, a w przypadku budynku mieszkalnego dwulokalowego dwóch budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 25,0 m^2 każdy na działce budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,9 ;

5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

7) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych oraz nad takimi częściami budynków

mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m^2;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN**, **46MN** ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;

2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m^2 na działce budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,2;

5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

7) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 400,0 m^2;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **27MN**, **29MN**:

1) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m^2 na działce budowlanej;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5, nie więcej niż 100 m^2;
4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,5;
5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
7) wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°;
9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 300,0 m^2;
10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **50MN** ustala się:
1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m^2 na działce budowlanej;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,6;
5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
7) wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych oraz nad takimi częściami budynków

mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 2 500,0 m^2;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1) lokalizację do dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących na działce budowlanej;

2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m^2 na działce budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,6;

5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,20;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

7) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;

8) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3 000,0 m^2;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;

11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m^2 na działce budowlanej;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,60;
5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,45;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
7) wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
8) dachy:
a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3 000,0 m^2;
10) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U, 8MN-U** ustala się:
1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego;
2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 150 m^2 na działce budowlanej;
3) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m^2 na działce budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
5) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,5;
6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie 1MN-U, 3MN-U – 0,25, na terenach 2MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U – 0,3;

8) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;

9) dachy:

a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

b) dla budynku usługowego, mieszkalno-usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub płaski,

c) dla budynku gospodarczo-garażowego: płaski;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m^2;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,

d) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynku handlowo-usługowego,

b) placu manewrowego, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania,

c) zieleni i obiektów małej architektury,

d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;

2) zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

3) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;

6) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

8) wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) wiat: nie więcej niż 4,0 m;

9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° lub płaskie;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 000,0 m^2;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych,

b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) placów manewrowych, dojść i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania,

c) zieleni i obiektów małej architektury,

d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu usługowo-handlowego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800 m^2 oraz lokali usługowo-handlowych, z których każdy nie może przekroczyć 400 m^2 powierzchni sprzedaży;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;

7) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

9) wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;

10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m^2;

12) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych lub biurowych,

b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,

c) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-UZ-UK** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit. a,

c) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,

d) wiat,

e) ścieżek zdrowia, zieleni urządzonej,

f) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,

g) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,

h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15º do 45º;

6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 150,0 m^2;

7) wysokość:

a) zabudowy nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,0 m,

b) budynków zaplecza szatniowo-sanitarnego nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m i dach płaski,

c) wiat nie większą niż 6,0 m,

d) budowli nie większą niż 12,0 m;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900,0 m^2;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,

b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) zabudowy usług sportu i rekreacji, np.: boiska wielofunkcyjnego, boiska do sportów plażowych, ścianki wspinaczkowej, kortów, siłowni plenerowej, placu zabaw, urządzeń sprawnościowych dla dzieci,

b) budynku zaplecza szatniowo-sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit. a,

c) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,

d) wiat,

e) ścieżek zdrowia, zieleni urządzonej,

f) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,

g) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,

h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15º do 45º;

6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 150,0 m^2;

7) wysokość:

a) zabudowy usług sportu i rekreacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 6,0 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 8,0 m dla dachu stromego,

b) budynków zaplecza szatniowo-sanitarnego nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m i dach płaski,

c) wiat nie większą niż 6,0 m,

d) budowli nie większą niż 10,0 m;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m^2;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,

b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UB** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektu związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zieleni;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

5) dachy płaskie;

6) maksymalna wysokość budynku związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego: 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100,0 m^2;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,

b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L** ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4);

2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń turystycznych,

b) urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych,

c) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,

d) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2ZP** ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) dojść i dojazdów,

b) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,

c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury,

e) urządzeń rekreacyjnych,

f) zadrzewień i zalesień.

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;

15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN**, **14ZN**, **15ZN**, **16ZN**, **17ZN**, **18ZN**, **19ZN**, **20ZN**, **21ZN**, **22ZN**, **23ZN**, **24ZN**, **25ZN**, **26ZN**, **27ZN**, **28ZN**, **29ZN**, **30ZN** ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) dojść i dojazdów,

b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

c) zbiorników wodnych,

d) obiektów małej architektury,

e) urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów,

f) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

g) na terenie 4ZN, 26ZN zalesień.

16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**:

1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów,

b) lokalizację infrastruktury technicznej.

17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE**, **2IE**, **3IE**, **4IE**, **5IE** ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej,

2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,

4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.

18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie kanalizacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **IK** ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków sanitarnych,

2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,

4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.

19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) ogrodzeń,

c) miejsc do parkowania;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat przystankowych,

b) ścieżek rowerowych,

c) zieleni,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

e) tablic informacyjnych.

20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) ogrodzeń,

c) miejsc do parkowania;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat przystankowych,

b) ścieżek rowerowych,

c) zieleni,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

e) tablic informacyjnych.

21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej publicznej dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD** ustala się:

1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zakaz lokalizacji ogrodzeń;

6) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat przystankowych,

b) miejsc do parkowania,

c) zieleni,

d) ścieżek rowerowych,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

f) tablic informacyjnych.

22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR, 22KR** ustala się:

1) lokalizację dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,

b) miejsc do parkowania,

c) ścieżek rowerowych,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

e) tablic informacyjnych,

f) zieleni;

5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP**, **2KP** ustala się:

1) lokalizację dróg i ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,

b) dróg i ścieżek rowerowych,

c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury,

e) tablic informacyjnych,

f) zieleni.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”,

b) Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;

2) ochronę złoża kopaliny kruszywa naturalnego - piasku „BORÓWIEC” (kwalifikujące się do wykreślenia z ewidencji złóż) określonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu jego zamknięcia poprzez dopuszczenie realizacji ustaleń planu na terenach 2U i US-UZ-UK dopiero po uzyskaniu decyzji stwierdzającej wygaśnięcie lub cofnięcie koncesji na wydobywanie kopalin ze złoża;

3) ochronę pomnika przyrody zaznaczonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnienie obejmowania obszaru koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważna do dnia 19.07.2028 r.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8;
2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
3) ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej niż 18,0 m,
b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 6,0 m,
4) nie określa się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu dla działek pod infrastrukturę techniczną;
5) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej;
2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, wyznacza się pas technologiczny, wynoszący 7,0 m na stronę od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na linię kablową doziemną; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w odległościach mniejszych niż ustalony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej nakaz zachowania przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm;
3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej na rysunku planu strefa technologiczna;
4) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych;
5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań-Krzesiny, utworzonego na podstawie przepisów odrębnych;

8) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny poprzez zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej;

9) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:

- powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,

- powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) klasę techniczną: drogi KDZ – zbiorcza, drogi KDL – lokalna, dróg KDD – dojazdowe,

b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, z dopuszczeniem bezpośredniego dostępu do terenów drogi zbiorczej wyłącznie w przypadku terenów nieposiadających dostępu do dróg niższych klas technicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:

- docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) nakaz zachowania systemu melioracyjnego na terenie objętym planem polegający na m.in. utrzymaniu i naprawie budowli wodno-melioracyjnych, konserwacji urządzeń drenarskich, budowie rowów odwadniających i drenowaniu,

h) na terenach: MN, MW, MN-U, U, UB, US, US-UZ-UK zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,

i) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,

j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

l) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,

c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;

3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m^2.

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

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

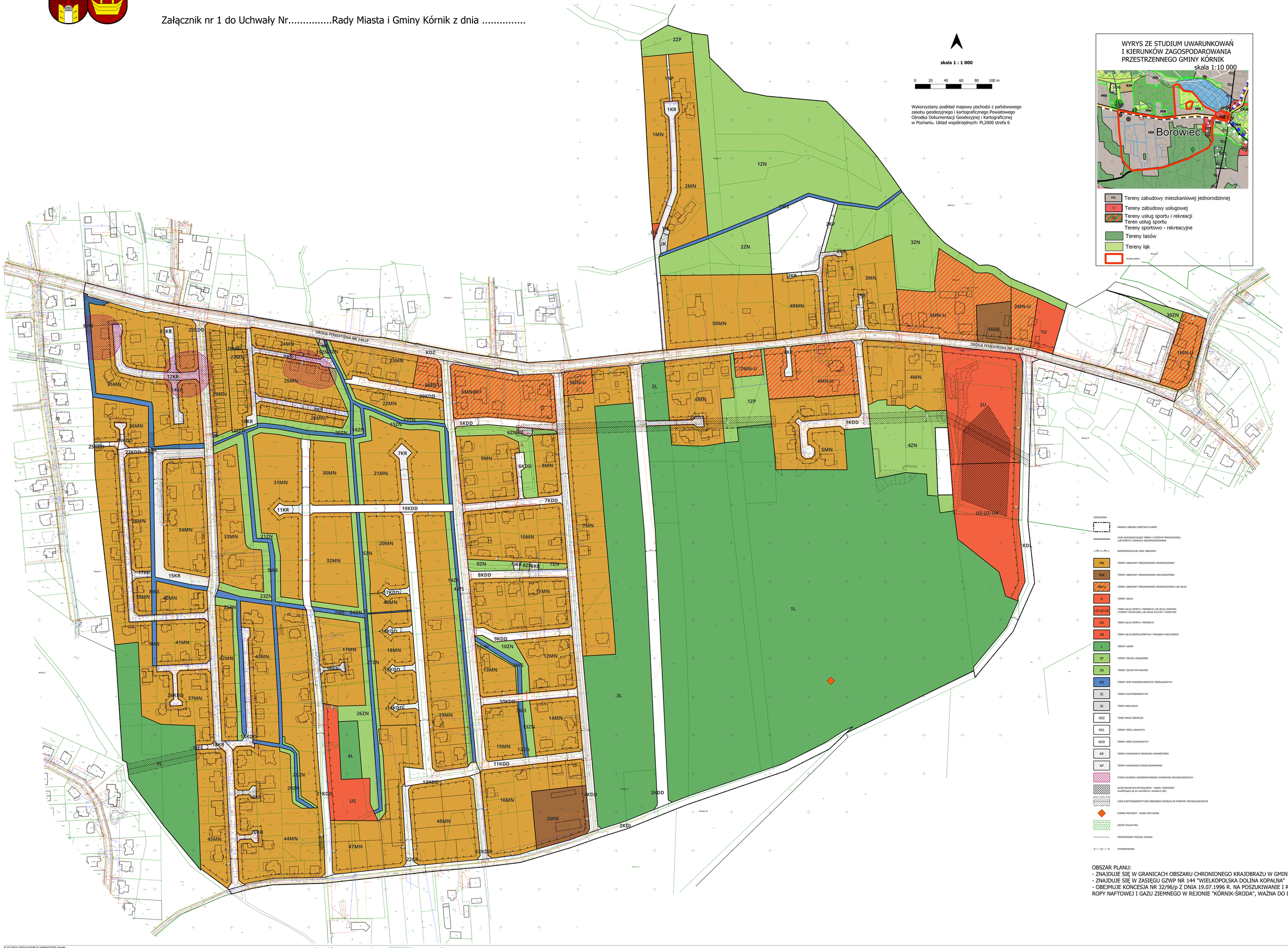
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr.....Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia .....


skala 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
Wykorzystany podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu. Układ współrzędnych: PL2000 strefa 6
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK
skala 1:10 000
Borówiec
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Tereny zabudowy usługowej
Tereny usług sportu i rekreacji
Teren usług sportu
Tereny sportowo - rekreacyjne
Tereny lasów
Tereny łąk
Granica planu
DROGA POWIATOWA NR 2461P
DROGA POWIATOWA NR 2461P
KDZ
1MN
1ZN
2MN
2ZN
3ZN
3MN
2MN-U
1MW
1U
30ZN
1MN-U
50MN
49MN
2KR
3KR
2KP
3KP
1KR
1KP
1UK
2UK
4KR
7MN-U
4MN-U
4MN
2U
1ZP
6MN
2KDD
1KDD
5MN
4ZN
US-UZ-UK
1KDL
2L
5MN-U
6MN-U
5KDD
6ZN
9MN
6KDD
8MN
7KDD
7MN
10MN
9ZN
8KR
8ZN
7ZN
8KDD
11MN
9KDD
10ZN
12MN
13MN
10KDD
14MN
13ZN
15MN
12ZN
11KDD
16MN
2MW
4KDD
3KDD
2KDJ
12KDD
48MN
47MN
22KR
44MN
45MN
20KR
21KR
1L
3L
4L
US
2L
3L
1KDD
13KR
2KDD
25ZN
26ZN
27ZN
19MN
18MN
17MN
15KDD
14KDD
26KDD
37MN
42MN
43MN
41MN
9WS
9KR
39MN
40MN
8WS
17KR
15KR
23ZN
24ZN
46MN
17KDD
18KDD
32MN
20MN
21ZN
31MN
33MN
34MN
38MN
11KR
19KDD
30MN
21MN
7KR
22ZN
6ZN
5WS
10KR
26MN
8KR
22MN
23MN
9MN-U
20KDD
24MN
25MN
29MN
27MN
28MN
12KR
14KR
35MN
36MN
25KDD
24KDD
23KDD
6KR
22KDD
13KR
DOGIĘCIE
ZAPOWIEDZIANE
ZMIANY
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY KÓRNIK
ZGODNIE
Z UCHWAŁĄ
NR XXXIII/
Arkusz 1
Arkusz 2
Arkusz 3
Arkusz 4
Arkusz 5
Arkusz 6
Arkusz 7
Arkusz 8
Arkusz 9
Arkusz 10
Arkusz 11
Arkusz 12
Arkusz 13
Arkusz 14
Arkusz 15
Arkusz 16
Arkusz 17
Arkusz 18
Arkusz 19
Arkusz 20
Arkusz

Załącznik nr 2
do uchwały nr ……. /2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia …….2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec- arkusz 4, gmina Kórnik

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 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 niniejszego rozstrzygnięcia.

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

I wyłożenie do publicznego wglądu: od 19 maja 2025 r. do 9 czerwca 2025 r., składanie uwag do 25czerwca 2025 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 294/5 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany funkcji terenu 1US na teren U. *Uwaga nieuwzględniona.* w związku z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
2.	13.06.2025 r.	osoby prywatne (6 podpisów)	Dz. ewid. 310/216, 310/217, 310/218, 310/219 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany funkcji terenów 9ZN, 6KR, 8ZN, 5KR, 7ZN na teren MN. *Uwaga nieuwzględniona.* w związku z obowiązującym planem miejscowym dla wskazanych działek, gdzie są to tereny zieleni.
3.	13.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/179 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmniejszenia terenu 15ZN od istniejącego rowu do 5 m. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Zmniejszono teren 15ZN do 7 m.
4.	13.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/184 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmniejszenia terenu 15ZN od istniejącego rowu do 5 m. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Zmniejszono teren 15ZN do 7 m.
5.	17.06.2025 r.	osoba prawna	Dz. ewid. 294/3, 292/1, 294/6, 292/2, 294/7 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 2U: - zwiększenie powierzchni sprzedaży do 800 m^2 dla wyłącznie jednego budynku, pozostałe budynki do 400 m^2;

								- zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Deszczowej z 8 m do 6 m; - zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,25 – proponuje się wykreślenie lub obniżenie do wartości realnej i wykonalnej. Dla powierzchni zabudowy 50% i zaprojektowaniu miejsc postojowych, dróg, chodników; - umożliwić lokalizację poprzez dopisanie pylonów reklamowych do 15 m wysokości. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy dopuszcza się 1 budynek o powierzchni sprzedaży do 800 m^2. Pozostałe do odrzucenia. Zmiana wskaźników dot. linii zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wpłynie niekorzystnie na intensywność zagospodarowania i doprowadzić może do nadmiernej i niepożądanej na tym terenie intensyfikacji ruchu kołowego oraz doprowadzi do uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Pylony reklamowe o wysokości 15 metrów wpłyną niekorzystnie na lokalny krajobraz. Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 1US: - zmiana sformułowania z: „1) dopuszczenie lokalizacji: a) zabudowy usług sportu i rekreacji oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług” na „1) dopuszczenie lokalizacji: a) usług sportu, kultury, turystyki i rekreacji oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług”; - zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 0,2 na 0,4; - zmiany nadziemnej intensywności zabudowy z 0,0 do 0,2, na 0,0 do 0,4;

								- zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 0,8, na 0,3; -zmiany wysokości budynku obsługi terenu sportowo- rekreacyjnego z 6 m na 12 m. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Dodano dopuszczenie lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki. Odrzucono dopuszczenie lokalizacji usług turystyki. Do akceptacji zwiększenie wysokości obiektów sportowych. Inne parametry pozostają bez zmian, gdyż na tym terenie dopuszcza się rozwój usług o niskiej intensywności.
6.	17.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 294/3, 292/1, 294/6, 292/2, 294/7 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 2U: - umożliwić lokalizację poprzez dopisanie pylonów reklamowych do 15 m wysokości; - zwiększenie powierzchni sprzedaży do 800 m^2 dla wyłącznie jednego budynku, pozostałe budynki do 400 m^2; - zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,15. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy dopuszcza się 1 budynek o powierzchni sprzedaży do 800 m^2. Pozostałe do odrzucenia. Zmiana wskaźników dot. linii zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wpłynie niekorzystnie na intensywność zagospodarowania i doprowadzić może do nadmiernej i niepożądanej na tym terenie intensyfikacji ruchu kołowego oraz doprowadzi do uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Pylony reklamowe o wysokości 15 metrów wpłyną niekorzystnie na lokalny krajobraz. Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 1US: - zmiana sformułowania z: „1) dopuszczenie lokalizacji:

								a) zabudowy usług sportu i rekreacji oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług” na „1) dopuszczenie lokalizacji: a) usług sportu, kultury, turystyki i rekreacji oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług”; - zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 0,4; - zmiany nadziemnej intensywności zabudowy na 0,0 do 0,4; - zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,3; -zmiany wysokości budynku obsługi terenu sportowo- rekreacyjnego na 12 m. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Dodano dopuszczenie lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki. Odrzucono dopuszczenie lokalizacji usług turystyki. Do akceptacji zwiększenie wysokości obiektów sportowych. Inne parametry pozostają bez zmian, gdyż na tym terenie dopuszcza się rozwój usług o niskiej intensywności.
7.	17.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 294/3, 292/1, 294/6, 292/2, 294/7 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 2U: - dopuścić lokalizację pylonów reklamowych do 15 m wysokości; - zwiększenie powierzchni sprzedaży do 800 m^2; - zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,15; - zmiana kąta nachylenia połaci dachowych dla dachu do 45°; - zmiana maksymalnej intensywności zabudowy na 1,5; - dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Ze względu na wydaną decyzję o

								warunkach zabudowy dopuszcza się 1 budynek o powierzchni sprzedaży do 800 m^2. Pozostałe do odrzucenia. Zmiana wskaźników dot. linii zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wpłynie niekorzystnie na intensywność zagospodarowania i doprowadzić może do nadmiernej i niepożądanej na tym terenie intensyfikacji ruchu kołowego oraz doprowadzi do uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Pylony reklamowe o wysokości 15 metrów wpłyną niekorzystnie na lokalny krajobraz. Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 1US: - zredagowanie zapis jasno precyzując lokalizację budynków, budowli, urządzeń sportowo-rekreacyjnych; - zwiększenie udziału powierzchni zabudowy na 0,4; - zmiany maksymalnej intensywności zabudowy na 1,0: - zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,3; - dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Zakres wyznaczenia dopuszczalnych usług na terenie usług sportu i rekreacji wynika z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. Inne parametry pozostają bez zmian, gdyż na tym terenie dopuszcza się rozwój usług o niskiej intensywności. Uchwała nie zakazuje zmian ukształtowania terenu 1US. Uwaga do rysunku – zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Deszczowej z 8 m na 6 m oraz korekta linii rozgraniczającej drogi 1KD-L (10 metrów szerokości).

								<u>Uwaga nieuwzględniona</u> 8 metrów linii zabudowy pozwoli na optymalne zagospodarowanie terenu wzdłuż drogi o projektowanej klasie dojazdowej zachowując bezpieczeństwo i np. normy akustyczne dla obiektów realizowanych na terenie przyległym.
8.	17.06.2025 r.	osoba prawna	Dz. ewid. 294/3, 292/1, 294/6, 292/2, 294/7 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. korekty zapisów odnośnie zieleni izolacyjnej. *Dodano definicję zieleni izolacyjnej w słowniczku uchwały.* Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 2U: - dopuścić lokalizację pylonów reklamowych do 15 m wysokości; - dopuścić powierzchnię sprzedaży do 800 m^2 dla wyłącznie jednego budynku, pozostałe budynki do 400 m^2; - zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,15; - zmiana kąta nachylenia połaci dachowych dla dachu do 45°. *<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</u>* Ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy dopuszcza się 1 budynek o powierzchni sprzedaży do 800 m2. Pozostałe do odrzucenia. Zmiana wskaźników wpłynie niekorzystnie na intensywność zagospodarowania i doprowadzić może do nadmiernej i niepożądanej na tym terenie intensyfikacji ruchu kołowego oraz doprowadzi do uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Pylony reklamowe o wysokości 15 metrów wpłyną niekorzystnie na lokalny krajobraz. Dodanie kolejnej kondygnacji uniemożliwiają zapisy studium gminy oraz miejsce – na obszarach wiejskich 2 kondygnacje to optymalne rozwiązanie

								wpisujące się w istniejącą zabudowę. Obecnie stosowane wskaźniki dotyczące parametrów połaci dachowych to standard wypracowany przez gminę mający na celu kształtować harmonijną tkankę zabudowy. Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 1US: - zredagowanie zapis jasno precyzując lokalizację budynków, budowli, urządzeń sportowo-rekreacyjnych; - zwiększenie udziału powierzchni zabudowy na 0,4; - zmiany maksymalnej intensywności zabudowy na 0,0 do 0,4: - zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,3; - ze względu na charakter zabudowy zastosowanie dachu dowolnego. *Uwaga nieuwzględniona.* Zakres wyznaczenia dopuszczalnych usług na terenie usług sportu i rekreacji wynika z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. Inne parametry pozostają bez zmian, gdyż na tym terenie dopuszcza się rozwój usług o niskiej intensywności. Uzupełnić zapisy o dopuszczeniu na terenie 2U i 1US zmian w kształtowaniu terenu do określonej rzędnej względem terenów sąsiednich. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Deszczowej z 8 m na 6 m od linii rozgraniczającej z terenem projektowanej drogi 1KD-L wraz z jej korektą. Zmiana szerokości linii rozgraniczającej terenu drogi 1KD-L na 10 m. *Uwaga nieuwzględniona.* 8 metrów linii zabudowy pozwoli na optymalne zagospodarowanie terenu wzdłuż drogi o projektowanej klasie dojazdowej zachowując bezpieczeństwo i np. normy

								akustyczne dla obiektów realizowanych na terenie przyległym. Szerokość drogi 1KD-L, wynika z założeń docelowej funkcji jaką będzie pełnić. Zakładając wzmożony ruch na dojeździe do usług większa szerokość pozwoli np. na wyznaczenie dodatkowych pasów do skrętów co pozwoli na optymalne rozwiązania w zakresie rozwiązań komunikacyjnych w tym obszarze.
9.	17.06.2025 r.	osoba prawna	Dz. ewid. 294/3, 292/1, 294/6, 292/2, 294/7 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. korekty zapisów odnośnie zieleni izolacyjnej. *Dodano definicję zieleni izolacyjnej w słowniczku uchwały.* Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 2U: - dopuścić lokalizację pylonów reklamowych do 15 m wysokości; - dopuścić powierzchnię sprzedaży do 800 m^2 dla wyłącznie jednego budynku, pozostałe budynki do 400 m^2; - zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,15; - dopuścić lokalizację budynków do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe przy pozostawieniu 12 m wysokości oraz stosowna korekta pozostałych parametrów; - zmiana kąta nachylenia połaci dachowych dla dachu do 45°. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy dopuszcza się 1 budynek o powierzchni sprzedaży do 800 m^2. Pozostałe do odrzucenia. Zmiana wskaźników wpłynie niekorzystnie na intensywność zagospodarowania i doprowadzić może do nadmiernej i niepożądanej na tym terenie intensyfikacji ruchu kołowego oraz doprowadzi do uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Pylony reklamowe o wysokości 15 metrów

								wpłyną niekorzystnie na lokalny krajobraz. Dodanie kolejnej kondygnacji uniemożliwiają zapisy studium gminy oraz miejsce – na obszarach wiejskich 2 kondygnacje to optymalne rozwiązanie wpisujące się w istniejącą zabudowę. Obecnie stosowane wskaźniki dotyczące parametrów połaci dachowych to standard wypracowany przez gminę mający na celu kształtować harmonijną tkankę zabudowy. Uwaga dot. zmiany parametrów na terenie 1US: - zredagowanie zapis jasno precyzując lokalizację budynków, budowli, urządzeń sportowo-rekreacyjnych; - zwiększenie udziału powierzchni zabudowy na 0,4; - zmiany maksymalnej intensywności zabudowy na 0,0 do 0,4: - zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0,3; - ze względu na charakter zabudowy zastosowanie dachu dowolnego; - zmiana wysokości budynków do 12 m. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Zakres wyznaczenia dopuszczalnych usług na terenie usług sportu i rekreacji wynika z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. Zaproponowane w projekcie parametry pozostają bez zmian, gdyż na tym terenie dopuszcza się rozwój usług o niskiej intensywności. Uwzględniono zmianę wysokości budynków na terenie 1US. Uzupełnić zapisy o dopuszczeniu na terenie 2U i 1US zmian w kształtowaniu terenu do określonej rzędnej względem terenów sąsiednich. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Deszczowej z 8 m na 6 m od linii rozgraniczającej z terenem projektowanej

								drogi 1KD-L wraz z jej korektą. Zmiana szerokości linii rozgraniczającej terenu drogi 1KD-L na 10 m. *Uwaga nieuwzględniona.* 8 metrów linii zabudowy pozwoli na optymalne zagospodarowanie terenu wzdłuż drogi o projektowanej klasie dojazdowej zachowując bezpieczeństwo i np. normy akustyczne dla obiektów realizowanych na terenie przyległym. Szerokość drogi 1KD-L, wynika z założeń docelowej funkcji jaką będzie pełnić. Zakładając wzmożony ruch na dojeździe do usług większa szerokość pozwoli np. na wyznaczenie dodatkowych pasów do skrętów co pozwoli na optymalne rozwiązania w zakresie rozwiązań komunikacyjnych w tym obszarze.
10.	23.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 300, 302/2, 320/2, 294/7, 294/5 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. wrysowania terenów komunikacji pieszo- rowerowej lub drogi wewnętrznej na ww. działkach od ul. Głównej. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Wprowadzono teren zieleni urządzonej, gdzie dopuszcza się realizację dróg pieszo-rowerowych. Uwaga dot. zmiany zapisów uchwały – dopuszczenie możliwości lokalizacji urządzeń turystycznych na terenie 5ZN i obiektów małej architektury. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Wprowadzono teren zieleni urządzonej, gdzie dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych. Obiekty małej architektury możliwe są do realizacji na obszarze całego planu. Uwaga dot. wykreślenia z uchwały dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych. *Uwaga nieuwzględniona.*

								Plan miejscowy to dokument dopuszczający także możliwości przyszłych zmian, m.in. w kwestii układu drogowego i systemu obsługi transportem zbiorowym.
11.	23.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 341/2, 342/8 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmniejszenia terenu zieleni naturalnej wzdłuż rowu znajdującego się przy ul. Labirynt Wodny w Borówcu, dz. drogowa nr 342/8 ma szerokość 12 m, a faktycznie droga zajmuje ok. 7 m, na pozostałych 5 m można wkreślić teren zieleni naturalnej. *Uwaga nieuwzględniona.* W granicach działki drogowej oprócz drogi docelowo można wybudować chodniki, drogi rowerowe, również infrastrukturę techniczną podziemną. Zapisy planu umożliwiają realizację zieleni na terenie dróg.
12.	23.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/168 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmniejszenia na działce 310/168 pasa terenu oznaczonego symbolem 24ZN od strony południowej o 4 m, tj. z 7 do 3 m. *Uwaga nieuwzględniona.* Pozostawiono 7 m, co jest rozwiązaniem kompromisowym na całym obszarze planu.
13.	23.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/168 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmniejszenia na działce 310/168 pasa terenu oznaczonego symbolem 24ZN od strony południowej o 4 m, tj. z 7 do 3 m. *Uwaga nieuwzględniona.* Pozostawiono 7 m, co jest rozwiązaniem kompromisowym na całym obszarze planu.
14.	24.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 294/5 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. wprowadzenie na części terenu 1US dodatkowo funkcji mieszkaniowej. *Uwaga nieuwzględniona.* w związku z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

15.	24.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/158 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. sprzeciwu wobec przeznaczenia działki nr 310/158 pod realizację poszerzenia drogi w ramach istniejącego układu drogowego. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Poszerzenie drogi obejmujące fragment nieruchomości wnioskodawcy jest minimum niezbędnym w ramach stworzenia tzw. zawrotki, która wynika z przepisów prawa. Zawrotkę podzielono równo pomiędzy działkę 310/158 oraz 310/175. Uwaga dot. zasad podziału wtórnego działek budowlanych i możliwość włączenia do wymaganej minimalnej powierzchni działki budowlanej również tereny oznaczone jako użytki zielone. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u>
16.	24.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/182 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. przeznaczenia fragmentu działki nr 310/182 objętego tzw. trójkątem widoczności, do wykupu lub wywłaszczenia na rzecz gminy. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> wskazany fragment został przeznaczony na rzecz drogi 7KR, czyli teren komunikacji drogowej wewnętrznej, która to droga nie podlega wykupom lub wywłaszczeniom na rzecz gminy z racji tego, że nie jest to droga publiczna.
17.	24.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/182 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. przeznaczenia fragmentu działki nr 310/182 objętego tzw. trójkątem widoczności, do wykupu lub wywłaszczenia na rzecz gminy. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> wskazany fragment został przeznaczony na rzecz drogi 7KR, czyli teren komunikacji drogowej wewnętrznej, która to droga nie podlega wykupom lub wywłaszczeniom na

								rzecz gminy z racji tego, że nie jest to droga publiczna.
18.	24.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/172 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zastąpienia terenu zieleni naturalnej (21ZN i 24ZN) terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rozszerzenie terenu 30MN i 32 MN). lub zmniejszeniem terenu zieleni naturalnej (21ZN, 24ZN) poprzez jego zwężenie do maksymalnej szerokości 4 lub 5 metrów od granicy działki. <u>*Uwaga częściowo nieuwzględniona.*</u> Zmniejszono szerokość pasa zieleni do 7 m. Uwaga dot. dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury i infrastruktury wypoczynkowej na terenie ZN oraz zmianę oznaczenia terenów WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych) na tereny rowów. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> Obiekty małej architektury możliwe są do realizacji na obszarze całego planu. Oznaczenia w planie wynikają z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
19.	25.06.2025 r.	osoba prywatna w imieniu stowarzyszenia (52 podpisy)	Dz. ewid. 190/8, 320/2, 198/4, 300, 294/5 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmianę przeznaczenia działki 320/2 z 2US na ZU – zieleń urządzoną z dopuszczeniem: - placów zabaw, - siłowni plenerowych, - małej architektury, - ścieżek, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz edukacyjnych. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> Na terenie US możliwa jest lokalizacja postulowanych obiektów i urządzeń. Uwaga dot. zmiany treści zapisów uchwały

								w stosunku do działki 198/4: „ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej”. *Uwaga nieuwzględniona.* Obecne zapisy umożliwiają realizację polityki gminy w zakresie budownictwa komunalnego w przyszłości.
20.	25.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 199/2 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. wykreślenia ograniczenia powierzchni sprzedaży dla nowych obiektów handlowych do 400m^2 dla terenu 1U. *Uwaga częściowo nieuwzględniona.* Wprowadzono zapis o dopuszczeniu 1 nowego budynku o powierzchni sprzedaży do 800 m^2.
21.	25.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 320/2 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dotycząca zmiany funkcji na dz. 320/2 z US na teren zieleni urządzonej z propozycją dopuszczenia zielonego placu zabaw, ścieżek zdrowia, parku kieszonkowego, ogrodu deszczowego, skweru miododajnego, ogrodu sensorycznego, alei ekoedukacyjnej, oazy zieleni, ptasiego zagajnika. *Uwaga nieuwzględniona.* Ustalenia planu umożliwiają realizację postulowanych rzeczy.
22.	25.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 315/20 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. wyrysowanego na działce 315/20 tzw. trójkąta widoczności. W związku z istniejącym zagospodarowaniem działki wnioskuje się o usunięcie trójkąta i zastąpienie go np. poprzez ustawienie lustra drogowego. *Uwaga nieuwzględniona.* Zasięg drogi wraz z trójkątami widoczności wynika z ustaleń istniejącego planu miejscowego z 2001 r.
23.	25.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 294/5 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. przeznaczenia działki 294/5 na MN i US i U – usługi związane z handlem, w tym turystyka, gastronomia, usługi

								hotelarskie. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> Zakres wyznaczenia dopuszczalnych usług na terenie usług sportu i rekreacji wynika z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp.
24.	26.06.2025 r. 27.06.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 320/2, 315/28, 315/26 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany funkcji terenu oznaczonego 2US obejmującego działkę 320/2 oraz 315/28, 315/26 na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zielonego placu zabaw, ścieżek zdrowia, parku kieszonkowego, ogrodu deszczowego, skweru miododajnego, ogrodu sensorycznego, alei ekoedukacyjnej, oazy zieleni, ptasiego zagajnika z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> Ustalenia planu umożliwiają realizację postulowanych rzeczy. Uwaga dot. korekty zapisów uchwały w §4 na: 2) „dopuszcza się: a) odbudowę lub przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu”. oraz dopisanie zakazu na terenach z zabudową mieszkaniową lokalizacji budynków inwentarskich oraz wyznaczenie dla wszystkich rowów na całej ich długości takiej samej szerokości strefy ochronnej rowu i również o takiej samej szerokości po obu stronach rowu. Wnosimy by ustalona szerokość strefy ochronnej była nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 8 m. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u>

								O wyznaczeniu strefy i jej szerokości decyduje szereg lokalnych uwarunkowań, w tym obowiązujący na części obszarów mpzp. Plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji urządzeń turystycznych na gruntach leśnych z wyłączeniem terenu 4L. *Uwaga nieuwzględniona.* Dopuszczenie lokalizacji powyższej inwestycji na gruncie leśnym wynika z zapisów ustawy o lasach.
25.	26.06.2025 r. 09.07.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 315/30, 315/3, 315/28 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. skorygowania poprzez usunięcie z terenu 2US funkcji: - budowa placu zabaw, - budowa wiat, - budowa altan. Dla działek 315/26, 315/28, 320/2 proponujemy funkcję, jako park lub zieleń nieurządzoną z wyłączeniem budowy wiat, altan, placów zabaw, boisk, innych obiektów sportowych, zieleni nieurządzonej. Dla dz. 315/28, 315/26 zmiana funkcji na zabudowę mieszkaniową lub zieleń nieurządzoną. Rów na działkach 315/3 - 318/6 – do likwidacji. *Uwaga nieuwzględniona.*

II wyłożenie do publicznego wglądu: od 1 grudnia 2025 r. do 22 grudnia 2025 r., składanie uwag do 9 stycznia 2026 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	29.12.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1208 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zwężenia obszaru zieleni naturalnej 5ZN (aktualnie ok. 10 m) na obszarze działki 1208 do szerokości obowiązującej na działkach 1239-1244 znajdujących się w tej samej linii przy rowie, na których występuje obszar zieleni 27ZN (ok. 5 m). *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane tereny zieleni oprócz funkcji ochronnej dla rowów mają również na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i utwardzenia terenów objętych projektem planu. Dodatkowo istniejąca propozycja dla wskazanej działki jest kontynuacją ustaleń obowiązującego aktualnie planu miejscowego. Aktualnie szerokość terenu ZN to 7 m.
2.	09.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1193 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot wprowadzenie zmian w projekcie w zakresie: - zastąpienia terenu zieleni naturalnej (24ZN) terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (32MN), ewentualnie - zmniejszeniem terenu zieleni naturalnej (24ZN) do maksymalnej szerokości 4 lub 5 metrów *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane tereny zieleni oprócz

								funkcji ochronnej dla rowów maja również na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i utwardzenia terenów objętych projektem planu. Dodatkowo istniejąca propozycja dla wskazanej działki jest kontynuacją ustaleń obowiązującego aktualnie planu miejscowego. Aktualnie szerokość terenu ZN to 7 m.
3.	08.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1189 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. usunięcia pasa terenu zieleni naturalnej 24ZN. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane tereny zieleni oprócz funkcji ochronnej dla rowów mają również na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i utwardzenia terenów objętych projektem planu.
4.	05.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1183 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmniejszenia strefy ochrony rowu melioracyjnego do 3 metrów. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane tereny zieleni oprócz funkcji ochronnej dla rowów mają również na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i utwardzenia terenów objętych projektem planu.
5.	05.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1227, 1096 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany terenu 9ZN na działce 1227 na funkcję dopuszczającą realizację budownictwa mieszkaniowego. Mam działki przylegające do siebie (1096 i 1227) i proszę o przeznaczenie ich pod budownictwo mieszkaniowe. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane tereny zieleni posiadają funkcje ochronne dla rowów oraz mają na

								celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i utwardzenia terenów objętych projektem planu. Dodatkowo projekt jest zgodny z aktualnie obowiązującym planem miejscowym na tym obszarze.
6.	30.12.2025 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 970, 972, 961, 967, 1234, 966 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zaplanowania dróg rowerowych oraz wpływu propozycji mpzp na płynność ruchu pojazdów, bezpieczeństwo użytkowników oraz komfort życia mieszkańców. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowany w mpzp układ komunikacyjny w postaci dróg publicznych i wewnętrznych zaprojektowano z możliwością realizacji chodników oraz dróg rowerowych oraz z myślą o jak najlepszej i bezpiecznej obsłudze całego obszaru objętego opracowaniem. Również pozostałe ustalenia uchwały dopuszczają realizację dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych, na innych terenach. Ustalenia planu umożliwią realizację inwestycji drogowych, które przyczynią się do m.in. zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy warunków życia mieszkańców.
7.	08.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid.1494 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany przeznaczenia działki z drogi na teren zielony. *Uwaga nieuwzględniona.*
8.	09.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1286, 1255, 1253 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany funkcji dla części działki 1286 oraz 1255, 1253 z US na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji tylko i wyłącznie: parku, lasu kieszonkowego, strefy ciszy, terenu zieleni naturalnej, ścieżki edukacyjnej lub przyrodniczej o charakterze spacerowym, bez elementów infrastruktury sportowej i

								rekreacyjnej. Wnosi się o wpisanie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, w tym w szczególności zakazu lokalizacji boisk sportowych, kortów tenisowych, obiektów z przykryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną, skateparków, bieżni. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane w mpzp zapisy umożliwiają realizację proponowanych we wniosku inwestycji, jednocześnie dopuszczenie na tym terenie zabudowy usług sportu i rekreacji leży w interesie gminy, jako właściciela działki. Daje to możliwość w przyszłości realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury sportu i rekreacji służącej mieszkańcom wsi.
9.	08.01.2026 r. 09.01.2026 r.	osoba prywatna (5 podpisów)	Dz. ewid. 1286, 1255, 1253 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany funkcji dla części działki 1286 oraz 1255, 1253 z US na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji tylko i wyłącznie: parku, lasu kieszonkowego, strefy ciszy, terenu zieleni naturalnej, ścieżki edukacyjnej lub przyrodniczej o charakterze spacerowym, bez elementów infrastruktury sportowej i rekreacyjnej. Wnosi się o wpisanie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, w tym w szczególności zakazu lokalizacji boisk sportowych, kortów tenisowych, obiektów z przykryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną, skateparków, bieżni, za wyjątkiem budynku gospodarczego o wymiarach 6 x 6 m do przechowywania sprzętu do utrzymywania zieleni lub służącego jako zaplecze sanitarne. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane w mpzp zapisy umożliwiają realizację proponowanych we wniosku inwestycji, jednocześnie dopuszczenie na tym terenie zabudowy

								usług sportu i rekreacji leży w interesie gminy, jako właściciela działki. Daje to możliwość w przyszłości realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury sportu i rekreacji służącej mieszkańcom wsi.
10.	06.01.2026 r., 07.01.2026 r., 08.01.2026 r., 09.01.2026 r., 12.01.2026 r.	osoba prywatna (22 podpisy)	Dz. ewid. 1286, 1255, 1253 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany funkcji dla części działki 1286 oraz 1255, 1253 z US na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji tylko i wyłącznie: parku, lasu kieszonkowego, strefy ciszy, terenu zieleni naturalnej, ścieżki edukacyjnej lub przyrodniczej o charakterze spacerowym, bez elementów infrastruktury sportowej i rekreacyjnej. Wnosi się o wpisanie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, w tym w szczególności zakazu lokalizacji boisk sportowych, kortów tenisowych, obiektów z przykryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną, skateparków, bieżni. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane w mpzp zapisy umożliwiają realizację proponowanych we wniosku inwestycji, jednocześnie dopuszczenie na tym terenie zabudowy usług sportu i rekreacji leży w interesie gminy, jako właściciela działki. Daje to możliwość w przyszłości realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury sportu i rekreacji służącej mieszkańcom wsi.
11.	09.01.2026 r.	osoba prywatna (3 podpisy)	Dz. ewid. 936 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. przywrócenia w planie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki 936. *Uwaga nieuwzględniona.* Wyłączono z opracowania planu, zachowując ustalenia obowiązującego planu

								miejscowego z przeznaczeniem RZ – tereny rolnicze lub zieleni nieurządzonej.
12.	09.01.2026 r.	osoba prywatna (18 podpisów)	Dz. ewid. 967, 968, 966, 969, 970, 971, 972, 973 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zachowania przeznaczenia korzystnego dla całej społeczności lokalnej – łącznika ekologicznego bez prawa zabudowy. *Uwaga nieuwzględniona.* w związku z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik U, US.
13.	09.01.2026 r.	osoba prywatna w imieniu stowarzyszenia (37 podpisów)	Dz. ewid. 936, 1286, 960, 971 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany przeznaczenia dz. 1286 z US na ZU (zieleń urządzoną): zieleń parkowa, skwery miododajne, zieleńce oraz ogrody społeczne, ogrody sensoryczne, ogrody deszczowe, ptasie zagajniki, park kieszonkowy. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane w mpzp zapisy umożliwiają realizację proponowanych we wniosku inwestycji, jednocześnie dopuszczenie na tym terenie zabudowy usług sportu i rekreacji leży w interesie gminy, jako właściciela działki. Daje to możliwość w przyszłości realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury sportu i rekreacji służącej mieszkańcom wsi. Uwaga dot. zmiany treści ustaleń dla terenu 1MW na: „ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej”. *Uwaga nieuwzględniona.* Działka jest własnością gminną. Obecny zapis jest zabezpieczeniem interesów gminy i ewentualnych potrzeb społecznych.

								Uwaga dot. zmiany poprzez rezygnację z planowanego przeznaczenia działki US-UZ-UK na rzecz ZN *Uwaga nieuwzględniona.* Ustalenia mpzp nie określają stanu faktycznego na obszarze objętym opracowaniem. Są to ustalenia dotyczące możliwości przyszłego zagospodarowania poszczególnych terenów. Teren w studium wskazany jest pod rozwój terenów usługowych i usług sportu i rekreacji.
14.	09.01.2026 r. 12.01.2026 r.	osoba prawna	Dz. ewid. 970, 972, 973, 971 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. korekty zapisów uchwały - dopuszczenie lokalizacji wolnostojących szyldów i tablic reklamowych o powierzchni ekspozycji do 6,0 m2 oraz wysokości do 12,0 m oraz zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 0,25 na 0,15. *Uwaga nieuwzględniona.* 12 metrowe wolnostojące tablice reklamowe mogłyby zakłócić lokalny krajobraz. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej mogłoby prowadzić do nadmiernej intensywności nowej zabudowy na tym terenie.
15.	09.01.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1249 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. wyrysowanego w mojej działce trójkąta widoczności i zastąpienie go np. poprzez ustawienie lustra drogowego. *Uwaga nieuwzględniona.* Droga publiczna dojazdowej 21KDD wynika z przeniesienia ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego.

III wyłożenie do publicznego wglądu: od 13 kwietnia 2026 r. do 4 maja 2026 r., składanie uwag do 20 maja 2026 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
16.	20.05.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1337 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. możliwość sytuowania ogrodzenia pełnego o wysokości 2 m odgradzającego działkę. *Uwaga nieuwzględniona.* Jednolite parametry dla terenów mieszkaniowych umożliwią zachowanie ładu przestrzennego.
17.	18.05.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 1286, 1255, 1253 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga o zmianę funkcji terenu na cz. dz. 1286 oraz 1255 oraz 1253 z US na teren zieleni urządzonej ZP z dopuszczeniem wyłącznie: zielonego placu zabaw, ścieżek zdrowia, parku kieszonkowego, ogrodu deszczowego, skweru miododajnego, ogrodu sensorycznego, alei ekoedukacyjnej oazy zieleni, ptasiego zagajnika. Dodatkowo uwaga o wpisanie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, w tym w szczególności zakazu lokalizacji boisk sportowych, kortów tenisowych, obiektów z przykryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną, skateparków, bieżni. W przypadku odrzucenia uwagi dot. zmiany funkcji terenu uwaga o wpisanie dla terenu US zakazu lokalizacji boisk sportowych, kortów tenisowych, obiektów z przykryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną, skateparków, bieżni. *Uwaga nieuwzględniona.*

								Zaproponowana funkcja US oraz zawarte w uchwale ustalenia umożliwiają powstanie wnioskowanych rozwiązań. Dodatkowo działka, jako teren gminny będzie mogła służyć w przyszłości lokalnej społeczności poprzez dopuszczenie możliwości realizacji urządzeń lub obiektów, które wzbogacą ofertę czasu wolnego i pozwolą m.in. na integrację społeczną, rozwój pasji, regenerację sił, co wpłynie na poprawę jakości życia dla ogółu mieszkańców.
18.	20.05.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 970, 972, 961, 967, 1234, 966 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zaplanowania dróg rowerowych oraz ciągów komunikacyjnych m.in. wzdłuż ul. Spółdzielczej oraz ul. Poznańskiej. Składam uwagę dot. wpływu propozycji mpzp na płynność ruchu pojazdów, bezpieczeństwo użytkowników oraz komfort życia mieszkańców oraz niezgodność zaproponowanych rozwiązań z opracowaną prognozą oddziaływania na środowisko. *Uwaga nieuwzględniona.* Układ komunikacyjny w postaci dróg publicznych i wewnętrznych zaprojektowano z możliwością realizacji chodników oraz dróg rowerowych oraz z myślą o jak najlepszej i bezpiecznej obsłudze całego obszaru objętego opracowaniem. Również pozostałe ustalenia uchwały dopuszczają realizację dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych, na innych terenach. Ustalenia planu umożliwią realizację inwestycji drogowych, które przyczynią się do m.in. zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy warunków życia mieszkańców.

19.	19.05.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 310/172 (nowy nr 1189) Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zastąpienie obszaru terenu zieleni naturalnej (oznaczonych numerem 24ZN) obszarem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (32 MN). Dodatkowo zmniejszenie obszaru terenu zieleni naturalnej (24ZN), poprzez jego zwężenie do maksymalnej szerokości 4 lub 5 metrów od granicy działek ewidencyjnych. Dodatkowo uwaga dot. wykreślenia zakazu lokalizacji ogrodzeń: na terenach ZN. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane tereny zieleni oprócz funkcji ochronnej dla rowów maja również na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i utwardzenia terenów objętych projektem planu. Dodatkowo istniejąca propozycja dla wskazanej działki jest kontynuacją ustaleń obowiązującego aktualnie planu miejscowego. Aktualnie szerokość terenu ZN to 7 m.
20.	29.04.2026 r.	osoba prawna	Dz. ewid. 969, 968, 973, 971 Borówiec	-	X	-	X	Uwaga dot. zmiany wskaźników zagospodarowania na terenie US-UZ-UK: - maksymalny udział powierzchni zabudowy z 0,2 na 0,4; - nadziemna intensywność zabudowy, z: od 0,0 do 0,2 na od 0,0 do 0,4; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z: 0,8 na 0,5. *Uwaga nieuwzględniona.* Zaproponowane wskaźniki są dostosowane do skali miejscowości i mają na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy.
21.	20.05.2026 r.	osoba prywatna	Dz. ewid. 936,	-	X	-	X	Uwaga dot. przywrócenia funkcji

			937, 938, 929 Borówiec					mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na części działki o nr ewid. 936 oraz 937, 938 i 929 obręb Borówiec. <u>*Uwaga nieuwzględniona.*</u> Działka 936 została wyłączona z granic obszaru objętego planem. Dla pozostałych wskazanych nieruchomości pozostawiono ustalenia obowiązującego na tym obszarze mpzp (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów łącznika ekologicznego, lasów i gruntów rolnych w obrębach geodezyjnych: Koninko, Szczytniki, Kamionki i Borówiec w gminie Kórnik, Uchwała Nr XLVIII/641/2018 z dnia 27.06.2018, Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2018-07-12, poz. 5865).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec- arkusz 4, gmina Kórnik, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki, w tym jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. 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.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 24 czerwca 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXVI/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec arkusz 4, gmina Kórnik

Pracę nad planem zostały zainicjowane Uchwałą nr XXIX/352/2016 podjętą przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w dniu 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik.

Plan obejmuje teren o powierzchni około 86,4 ha, położone w rejonie ul. Głównej i Spółdzielczej w Borówcu, obejmujący działki ewidencyjne z arkusza 4. Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia zasad zabudowy, zagospodarowania, uporządkowania i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dynamicznie rozwijającej się części gminy w obszarze wskazanym na załączniku graficznym. Nadrzędnym celem przystąpienia do planu jest ujednolicenie zapisów obowiązujących na tym terenie planów miejscowych – co wynika z wniosku o opracowanie planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

• *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9, pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

• *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapach procedury planistycznej. Umożliwiono również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

• *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

• *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projekt planu.

• *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej lub mieszane, mieszkaniowo-usługowe o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się wśród terenów zainwestowanych i umożliwia kontynuację rozwoju miejscowości poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest to obszar, który jest obsługiwany poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuacje istniejącej sieci drogowej.

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacją autobusową. Przy ulicy Głównej zlokalizowane są przystanki autobusowe.

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy. Ustalenia planu umożliwiają realizację chodników oraz dróg dla rowerów.

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu powoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę nr LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że plan miejscowy powinien stanowić podstawowy instrument w realizacji polityki przestrzennej. Rekomenduje się sukcesywne dalsze opracowywanie planów miejscowych celem zabezpieczenia głównych kierunków zagospodarowania określonych w studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski