

Projekt

z dnia 17 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek
o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz 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, 781 i 912) 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, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego Uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) agroturystyce – należy przez to rozumieć świadczenie usług przez rolników, polegających na wynajmie pokoi, sprzedaży posiłków domowych oraz innych usług związanych z pobytem turystów, w obrębie zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej powyżej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70 %;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) usługach turystyki – należy przez to rozumieć zabudowę zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, zabudowę ośrodków wypoczynkowych, zabudowę konferencyjną, zabudowę związaną z odnową biologiczną typu SPA, pola kempingowe lub karawaningowe, usługi zdrowia związane z zakwaterowaniem turystycznym oraz usługi gastronomiczne.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN-40MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U-7MN/U;
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami 1ML i 2ML;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US-4US;
- 6) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM-6RM;
- 8) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami 1Z-7Z;
- 10) lasy, oznaczone symbolami 1ZL-3ZL;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1IT-2IT;
- 12) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 13) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 14) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D-9KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-35KDW;
- 16) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami 1KDxr-16KDxr.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat blaszanych oraz wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 9 – 11;
- 4) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie, na odległość nie większą niż 1,5 m, przed nieprzekraczalną linię zabudowy elementów takich jak: okap, gzyms, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 5) nakaz zastosowania materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal lub szkło;

- 6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 7) nakaz zachowania przy lokalizacji zabudowy odległości od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie na terenach MN, MN/U, ML, U, US, UT i RM lokalizacji dojść i dojazdów, urządzeń wodnych, budowli związanych z retencjonowaniem wody, obiektów małej architektury oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji na terenach U, MN/U, US i UT szyldów o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 3,0 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy;
- 10) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN i RM szyldów, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,5 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy;
- 11) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, UT, Z, KD-D i KDxr tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m²;
- 12) możliwość zachowania, odbudowy lub przebudowy budynków o innej powierzchni zabudowy, parametrach lub funkcji niż wskazana w planie dla danego terenu lub wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 13) dla wskazanych na rysunku planu punktów widokowych nakaz:
 - a) zachowania ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok,
 - b) kształtowania zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku;
- 14) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 15) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 16) zakaz lokalizacji budynków w obrębie strefy zieleni.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) wylesień,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) ośrodków wypoczynkowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - e) pól kempingowych lub karawaningowych,
 - f) hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - g) obiektów sportowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - h) parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
 - i) urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach R i RM;
- 2) na terenach MN/U i U zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,

- c) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - f) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - g) parkingów dla samochodów innych niż osobowe, z dopuszczeniem lokalizacji jednego stanowiska postojowego dla samochodu innego niż osobowy na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego;
- 3) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
 - 5) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz zachowania na terenach US, UT i ML dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) na terenach RM i R nakaz usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 56-29/23, AZP 56-29/129, AZP 56-29/130, AZP 56-29/131, AZP 56-29/132, AZP 56-29/133, AZP 56-29/134, AZP 57-29/27, w granicach których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń wodnych na terenach dróg;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykonywanie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 34MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN i 40MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,

- c) wiaty o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,90, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu; dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszczenie dachów płaskich lub jednospadowych;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

2. Dla terenu **10MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 200 m².

3. Dla terenu **11MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;

- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

4. Dla terenu **21MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m².

5. Dla terenu **25MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².

6. Dla terenów **33MN** i **35MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².

7. Dla terenów **1MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

8. Dla terenu **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 300 m².

9. Dla terenów **3MN/U** i **4MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków usługowych;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 10) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

10. Dla terenów **1ML** i **2ML** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;

- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekraczać 60 m²;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 65% powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m, przy czym wysokość budynku do okapu nie może przekraczać 3,5 m;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².

11. Dla terenu **1U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w tym całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

12. Dla terenu **2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

13. Dla terenów **1US, 2US, 3US i 4US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) zakaz zabudowy z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3 i 4 oraz § 4 pkt 8;
- 3) dopuszczanie lokalizacji boisk, placów gier i zabaw, siłowni zewnętrznych oraz wiat i altan z uwzględnieniem § 4 pkt 13 oraz budynku stanowiącego zaplecze dla obiektów ww. o powierzchni nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w obrębie terenu 3US przedszkola;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;
- 8) dopuszczeniem lokalizacji wiat i altan o wysokości do 6,0 m z dowolną formą dachu;
- 9) wysokość budynku przedszkola nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dowolną formą dachu;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

14. Dla terenu **UT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usług turystyki;
- 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 5) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 6) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m².

15. Dla terenów **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) lokalizację budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;

- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 7) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 12,0 m;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
 - a) w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków o funkcji agroturystyki w ilości minimum 1 miejsce na jeden pokój do wynajęcia, wliczając w to miejsca garażowe.

16. Dla terenu **R** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) utrzymanie rolniczej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 4;
- 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, dojazdów i dojazdów oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki.

17. Dla terenów **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z i 7Z** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień lub łąk;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, dojazdów i dojazdów, ciągów pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury oraz wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki.

18. Dla terenów **1ZL, 2ZL i 3ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

19. Dla terenów **1IT i 2IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

20. Dla terenu **K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie wszelkich robót budowlanych dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

21. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

§ 10. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MN, MN/U, ML, U, US, UT i ZP:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 16,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami § 8,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 115°.

3. Parametry działek określone w ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych lub przebudowy w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień oraz ogrodzeń, dla celów konserwacji, o szerokości 2,0 m w obie strony od brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony;
- 5) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 6) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 9KD-D, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-35KDW, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami 1KDxr-16KDxr, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych, tereny dróg dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy,
 - f) dostęp do działek budowlanych z terenów KD-D, KDW lub KDxr w przypadku lokalizacji działek jednocześnie przy terenie KD-Z i terenach KD-D lub KDW,

- g) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu 2ML przez teren 23MN,
 - h) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub drogi wewnętrznej,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 11) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych 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 służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 15. Dla gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 2,8055 ha, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi znak sprawy: DNI.tr.602.6.2025 z dnia 18 czerwca 2025 r.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy Kórnik

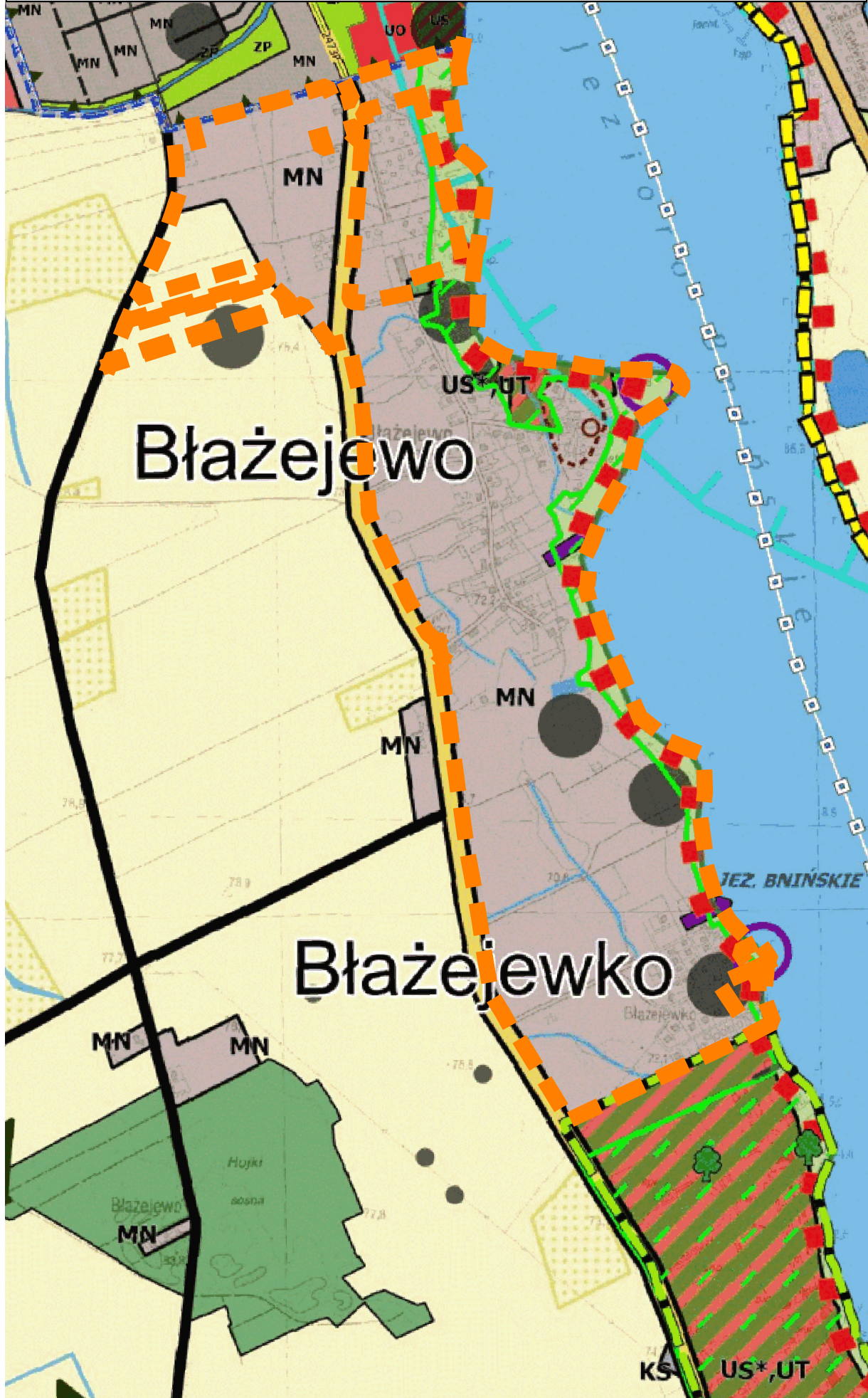
**Anna
Maria Andrzejewska**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części
obręb Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora
Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2,
450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A.

Legenda:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - tereny sportu i rekreacji
- UT - teren usług turystyki
- ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - teren rolniczy
- Z - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - lasy
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KD-Z - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDx - tereny dróg dla pieszych i rowerów
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym
- punkty widokowe
- strefa zieleni

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Kórnik skala 1:10 000



M - podstawowa funkcja mieszkalna
granica obszaru objętego planem

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6 użyta na podstawie licencji nr GKG.GPE.4002.13766.2020_3021_CL1.

1: 2 000



100 0 100 200 300 400 500 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błazejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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**

<u>I wyłożenie do publicznego wglądu: od 28 lipca 2025 r. do 22 sierpnia 2025 r., składanie uwag do 8 września 2025 r.</u>								
L.p.	Data wpływu uwagi	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	8.09.2025 r.	Osoby fizyczne	Uwaga dotycząca zastąpienie 5KD-D, 7KD-D, 10KD-D ciągiem pieszo – rowerowym o podobnym przebiegu.		X			<i>Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zlikwidowano drogi 5KD-D i 7KD-D. Droga 10KD to droga istniejąca. Nie wprowadzono ciągu pieszo – rowerowego.</i>
2.			Uwaga dotycząca połączenie ul. Kasztanowej z terenem 4ZL ciągiem pieszo – rowerowy.		X			<i>Nieuwzględniono. Teren 4ZL jest lasem prywatnym. Będzie on skomunikowany z resztą obszaru planu poprzez ul. Kasztanową. Ostatni odcinek drogi jest w kolejnym etapie planu, gdyż jest to klasoużytek leśny i zaszła konieczność wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.</i>
3.	8.09.2025 r.	Osoby fizyczne	Dz. 102, 100/2 Nie zgadza się na przeznaczenie terenu pod funkcję MN i ML. Wnosi o przeznaczenie pod usługi.		X			<i>Nieuwzględniono w zakresie zmiany funkcji letniskowej na usługową. Zabudowę letniskową ograniczono zgodnie z obecnym stanem zainwestowania terenu.</i>
4.			Oдноśnie terenu		X			

			RM na działce nr 95 uwaga o: - zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%, - zwiększenie terenu RM o część dz. 100/2 i 102, zgodnie z załącznikiem.					Nieuwzględniono w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy do 50% dla terenu RM. Uwzględniono w zakresie poszerzenia terenu RM.
5.			Odnosnie terenu MN/U uwaga dotycząca: - zwiększenie powierzchni sprzedaży do 400 m ² , - zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%, - zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 20%, - dopuszczenie możliwości budowy przedszkola, żłobka, - zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 12 m, - dopuszczenie możliwości realizacji dachu płaskiego.		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie zwiększenia powierzchni sprzedaży do 400m ² . Dopuszczono możliwość realizacji dachu płaskiego na budynkach usługowych. Zwiększono możliwą wysokość budynków do 12 m dla budynków usługowych. Obecny projekt planu nie zakazuje realizacji przedszkola. Nieuwzględniono w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych pozostawiono maksymalną wysokość budynków 9 m i nie dopuszczono dachów płaskich.
6.			Dotyczy: dz. ewid. 95, 100/2, 100/1, 102 Błaziejewko 7RM, 5KD-D, 7KD- D, 18KDW, 19KDW, 24MN, 26MN, 27MN, 3MN/U, 3ML,		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zachowano teren zabudowy lotniskowej zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania terenu.

			ZP, 5Z, 6Z, 11KDxr Uwaga dotycząca przeznaczenie terenów zgodnie z załączoną mapką. Ewentualne drogi mają mieć kategorię KDW.					
7.	8.09.2025 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 34/2, 25 Błażejewko 5Z. Wniosek o powiększenie terenu 5RM zgodnie z załącznikiem.		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Powiększono teren 5RM zgodnie z zakresem w studium.
8.			§8 ust. 1 pkt 3 – tereny MN W §8 ust. 1 pkt 3 dodać treść „jednego budynku rekreacji indywidualnej zgodnie z przepisami odrębnymi”.		X			Nieuwzględniono. Dopuszczenie realizacji budynku rekreacji indywidualnej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby mieszanym funkcji.
9.	8.09.2025 r.	Osoby fizyczne	Dz. ewid. 36/5, 36/6, 37/2, 38, 39 Błażejewko 23MN, 5Z Uwaga o wprowadzenie zmiany na rysunku zgodnie z załącznikiem – zmiana części terenu 23MN i części terenu 5Z na		X			Nieuwzględniono. Działki mają możliwość zabudowy zgodnie z zakresem wskazanym w studium.

			2ML.					
10.	8.09.2025 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 103 Błażejewko 7KD-D, 8KD-D, 20KDW, 21KDW, 22KDW. Uwaga dotycząca pozostawienia układu dróg wewnętrznych takiego samego jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym dla działki 103.		X			Nieuwzględniono. Obecny układ komunikacyjny (w planie miejscowym) dostosowany jest do innej funkcji (zabudowy lotniskowej). Nie sposób zaadaptować go wprost do funkcji mieszkaniowej.
11.	8.09.2025 r.	Osoby fizyczne	Dz. ewid. 96/2 Błażejewko 2ML, 5Z. Uwaga dotycząca wykreślenie zakazu grodzenia terenów zielonych. Wniosek o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości dojść i dojazdów, ciągów pieszo – rowerowych i dróg technicznych na dz. 96/2.		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wykreślono zakaz budowy ogrodzeń na terenach Z i ZL. Pozostawiono dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów, ciągów pieszo – rowerowych i infrastruktury technicznej na terenach Z.
12.	5.09.2025 r.	Osoby fizyczne	7KD-D, 10KD-D, 5KD-D Uwaga dotycząca niewyznaczenia drogi publicznej łączącej Błażejewko z Błażejewem.		X			Uwzględniono w zakresie nie wyznaczania drogi publicznej. Sposób przeznaczenia terenów ustalono zgodnie ze studium.

			Pozostawienie tych terenów w ich dotychczasowym sposobie zagospodarowania.					
13.			11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 8KD-D, 9KD-D Uwaga dotycząca niewyznaczania drogi publicznej w Błażejewku, zgodnie z załącznikiem. Pozostawienie tych terenów w ich dotychczasowym sposobie zagospodarowania.		X			Uwzględniono w zakresie nie wyznaczania wskazanych nowych dróg publicznych. Część ze wskazanych w uwadze dróg to drogi istniejące. Sposób przeznaczenia terenów ustalono zgodnie ze studium.
14.			1Z-8Z §8 ust. 15 pkt 3 Wniosek o niewyznaczanie ciągu pieszo – rowerowego na terenach ogrodów działek prywatnych nad Jeziorem Bnińskim, t.j. na obszarach 1Z – 8Z poprzez usunięcie zapisu z §8 ust. 15 pkt 3 dopuszczającego ciągu pieszo – rowerowe.		X			Nieuwzględniono. Pozostawiono dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo – rowerowych na terenach Z.
15.	8.09.2025	Osoba	Uwaga dotycząca		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona.

	r.	fizyczna	możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub budynku usługowego. Parametry: - maksymalna powierzchnia zabudowy 30%, - maksymalna wysokość zabudowy 9 m, - intensywność zabudowy od 0,01 do 1, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%, - dachy dwuspadowe lub wielospadowe do 45° lub dachy płaskie do 12°, - z uwagi na odległość linii zabudowy 7 m od linii średniego napięcia, możliwość zabudowy 1,5 m od granicy z dz. 55/17 i 55/4.					Wyodrębniono osobne ustalenia dla terenu 2MN/U. Zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 30%, maksymalną intensywność zabudowy zwiększono do 0,9, minimalną powierzchnię biologicznie czynną zmniejszono do 10%, dopuszczono dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz dachy płaskie, dopuszczono lokalizację budynków przy granicy działki.
16.	8.09.2025 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 96/2 Błaziejewko 2ML, 5Z Uwaga dotycząca		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wykreślono zakaz budowy ogrodzeń na terenach Z i ZL. Pozostawiono dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszo – rowerowych i infrastruktury technicznej na terenach Z. Nieuwzględniono zmniejszenia

			wykreślenie zakazu grodzenia terenów zielonych. Wniosek o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości dojść i dojazdów, ciągów pieszo – rowerowych i dróg technicznych na dz. 96/2. Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na 400 m ² .					<i>minimalnej powierzchni wydzielanej działki. nowo</i>
17.	4.09.2025 r.	Osoba fizyczna	§8 ust. 1 Uwaga dotycząca dodania zapisu o możliwości lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki. Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 600 m ² .		X			<i>Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie możliwej lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki. Nieuwzględniono w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki.</i>
18.	8.09.2025 r.	Osoby fizyczne	4US - Uwaga dotycząca wprowadzenia zakazu zabudowy na terenie 4US lub ograniczenie linii zabudowy do istniejącej altany.		X			Nieuwzględniono.
19.			38MN		X			<i>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</i>

			Uwaga dotycząca parametrów dla terenu 38MN: - maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30%, - dachy o dowolnej formie, - maksymalna wysokość budynków 10 m i 3 kondygnacje, - intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75.					Określono osobne ustalenia w uchwale. Nie uwzględniono w zakresie wysokości budynków i liczby kondygnacji.
20.			5Z, 4US Uwaga dotycząca pozostawienia zapisu dotyczącego zakazu budowy ogrodzeń na terenach Z, dodać dla terenu 5Z zapis o zakazie ingerencji w rzędne terenu dla terenów Z i 4US.		X			Nieuwzględniono.
21.	7.09.2025 r.	Osoby fizyczne	Wniosek o zmianę 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U na 4MN, 5MN i 6MN.		X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Część terenu 5MN/U zmniejszono na rzecz funkcji MN.
22.	1.09.2025 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 10, 16, 11 Błażejewko 3ZL - Uwaga dotycząca zmiany części terenu 3ZL na teren mieszkaniowy.		X			Nieuwzględniono. Zakres funkcji wskazano zgodnie ze studium.

II wyłożenie do publicznego wglądu: od 25 maja 2026 r. do 16 czerwca 2026 r., składanie uwag do 1 lipca 2026 r.

23.	30.06.2026 r.	Osoba fizyczna	6Z Uwaga o niedopuszczeniu ciągów pieszo-rowerowych na terenie 6Z.		X			Nieuwzględniono.
24.	29.06.2026 r.	Osoba fizyczna	2ML (w części dotyczącej działki o nr ewid. 102) - Uwaga dotycząca zmiany funkcji ML na funkcję UT lub MN/U przy jednoczesnym zwiększeniu obszaru terenu Z.		X			Nieuwzględniono.
25.			UT i 3MN/U Uwaga dotycząca zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 50%.		X			Nieuwzględniono.
26.	30.06.2026 r.	Osoby fizyczne	Uwaga dotycząca usunięcia z projektu planu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22KDW oraz o utrzymanie terenów oznaczonych symbolami 29MN i 30MN, tworzących pas zieleni (korytarz ekologiczny), bez możliwości ich zabudowy.		X			Nieuwzględniono.
27.	30.06.2026	Osoba	Uwaga dotycząca		X			Nieuwzględniono.

	r.	fizyczna	przeniesienia linii oddzielającej tereny oznaczone na planie jako MN i ZL jak na załączonym planie.					
28.	1.07.2026 r.	Osoba fizyczna	Uwaga dotycząca zmiany terenu RM na MN na działce o nr ewid. 80.		X			<i>Nieuwzględniono.</i>

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy Kórnik

Anna
Maria Andrzejewska

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

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

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR.....

RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błaziejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik - część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błaziejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A., opracowany został w oparciu o uchwałę nr XVII/191/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 2 i 3 ww. uchwały granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu określono na mapach, stanowiących załączniki: nr 1A i nr 1B, a uchwałę dopuszcza się wykonać w częściach.

Teren objęty przedmiotowym planem (część A) obejmuje powierzchnię ok. 77,5 ha.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. 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. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, w sposób minimalizujący wpływu na wzrost ich transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny jest połączony z istniejącą siecią drogową. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne położone poza granicami opracowania planu. Projektowane drogi wewnętrzne uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących dróg wewnętrznych oraz wprowadza nowe drogi wewnętrzne.

W dniu 27 marca 2024 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę nr LXVI/983/2024 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą dotyczącą części wsi Błaziejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik, zatwierdzone uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XXXII/442/2021 z dnia 26 maja 2021 r. należy uznać w części za nieaktualne.

Natomiast 27 listopada 2024 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik zatwierdziła uchwałą nr VIII/132/2024 nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu ukazało się w dniu 24 lutego 2020 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 16 marca 2020 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do opracowania planu opublikowano w dniu 21 lutego 2020 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 16 marca 2020 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 24 lutego 2020 r. WB1-PP.6722.2.2020 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło trzydzieści wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz osób fizycznych. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 3 lipca 2023 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Następnie ponowiono uzgodnienia z częścią organów pismem z dnia 10 listopada 2023 r. nr WB-PP.6722.2.2020.

Decyzją nr DN.tr.602.6.2025 z dnia 18 czerwca 2025 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 2,8055 ha.

Projekt planu po raz drugi został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lipca 2025 r. do 22 sierpnia 2025 r. Termin składania uwag został wyznaczony 8 września 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 19 sierpnia 2025 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2026 r. do 16 czerwca 2026 r. Termin składania uwag został wyznaczony 1 lipca 2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 9 czerwca 2026 r.

Jednocześnie ponowiono uzgodnienie z Zarządem Powiatu w Poznaniu i Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu w niezbędnym zakresie.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski