Projekt

z dnia 14 sierpnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, gmina Kórnik

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 w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, 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 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;

3) załącznik nr 3 – 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, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

2) **budynku mieszkalno–usługowym** - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

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

4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;

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

6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;

7) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m

8) **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;

9) **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.

10) **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) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) **UK-US** – teren usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;

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

4) **L** – teren lasu;

5) **IE** – teren elektroenergetyki;

6) **KDL** – teren drogi lokalnej;

7) **1KDD**, **2KDD** – tereny dróg dojazdowych;

8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) ustala się:

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

b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;

2) dopuszcza się:

a) 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,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

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

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

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

f) lokalizację obiektów małej architektury,

g) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości do 2,2 m, z dopuszczeniem ogrodzeń boisk sportowych do 5,0 m,

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu,

b) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych poza liniami zabudowy,

d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,

c) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,

d) stacji napraw i obsługi pojazdów,

e) myjni samochodowych,

f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,

g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,

h) parkingów dla samochodów innych niż osobowe;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) lokalizację zieleni izolacyjnej, w postaci zimozielonych drzew lub krzewów o docelowej wysokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji elektrowni wiatrowych;

7) nakaz zachowania dostępu do rowu zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad rowem zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo–usługowych na terenie MNW-U.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych (szkoła, stodoła, obora) na terenie UK-US poprzez:

1) nakaz zachowania historycznej bryły i wystroju elewacji ceglanej;

2) nakaz zachowania historycznego kąta nachylenia dachu wraz z utrzymaniem jako pokrycia dachu dachówki ceramicznej karpiówki;

3) dopuszczenie rozbudowy obiektów z obowiązkiem wyeksponowania i ochrony zabytkowej bryły budynku;

4) nakaz uzgodnienia z Powiatowym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich mogących mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynku.

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

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalno – usługowego,

b) jednego budynku usługowego,

c) do dwóch budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2,

d) wiaty;

2) zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) zakaz lokalizacji budynków lub obiektów, w których prowadzona działalność usługowa mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 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, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

c) pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m;

8) dachy:

a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno- usługowego: strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,

b) dla budynku usługowego: strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º lub płaskie,

c) dla wiat: o dowolnym nachyleniu połaci dachowych,

d) dla budynków gospodarczo - garażowych: o dowolnym nachyleniu połaci dachowych;

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

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 25,0 m^2 powierzchni sprzedaży budynku handlowego,

c) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 25,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,

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

11) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków usług dla realizacji celu publicznego, w tym budowle ochronne,

b) obiektów budowlanych usług sportu i rekreacji, np.: boiska wielofunkcyjnego, boiska do sportów plażowych, ścianki wspinaczkowej, kortów, siłowni plenerowej, placu zabaw, urządzeń sprawnościowych,

c) budynku zaplecza sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit b.,

d) wiat,

e) zieleni urządzonej, a także zieleni naturalnej oraz zadrzewień,

f) lokalizacji urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowu,

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

2) zachowanie istniejących obiektów zabytkowych Zespołu Szkolnego z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami §6;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;

5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

7) wysokość zabudowy:

a) budynków usług dla realizacji celu publicznego: nie więcej niż 12,0 m, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

b) budowli sportowych: nie więcej niż 8,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

8) dachy:

a) dla budynków usług dla realizacji celu publicznego: strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º lub płaskie,

b) dla budynku zaplecza sanitarnego, wiat, budowli sportowych: płaskie lub jednospadowe;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000,0 m^2;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków usług dla realizacji celu publicznego;

11) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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) budynków, obiektów budowlanych sportu i rekreacji, np.: boiska wielofunkcyjnego, boiska do sportów plażowych, ścianki wspinaczkowej, kortów, siłowni plenerowej, placu zabaw, urządzeń sprawnościowych, wraz z obiektami towarzyszącymi,

b) wiat,

c) zieleni urządzonej, a także zieleni naturalnej oraz zadrzewień,

d) parkingu,

e) budowli ochronnych;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

6) wysokość budynków, budowli i urządzeń usług sportu i rekreacji: nie więcej niż 12,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie;

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

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m^2 powierzchni kubaturowych obiektów sportowych;

10) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie lasu oznaczonym na rysunku planu symbolem **L** ustala się:

1) przeznaczenie: las;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszczenie urządzeń turystycznych;

4) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie elektroenergetyki oznaczonym na rysunku planu symbolem **IE** ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 m.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi lokalnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** 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) miejsc do parkowania;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) ścieżek rowerowych,

b) zieleni,

c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

d) tablic informacyjnych.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** 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:

a) budynków,

b) miejsc do parkowania;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) ścieżek rowerowych,

b) zieleni,

c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

d) tablic informacyjnych.

8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KR** 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.

§ 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna";

2) 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 – nie mniej niż 50,0 m,

4) nie określa się wielkości 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) pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż:

a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN-15 kV – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),

b) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

c) dla linii kablowych SN-15kV i nn-0,4kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

3) w pasach technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej na rysunku planu strefa technologiczna;

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 dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności 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 dróg KDL – lokalna,

b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych,

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 odprowadzania 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

i) nakaz zachowania systemu melioracyjnego na terenie objętym planem,

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, 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.

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

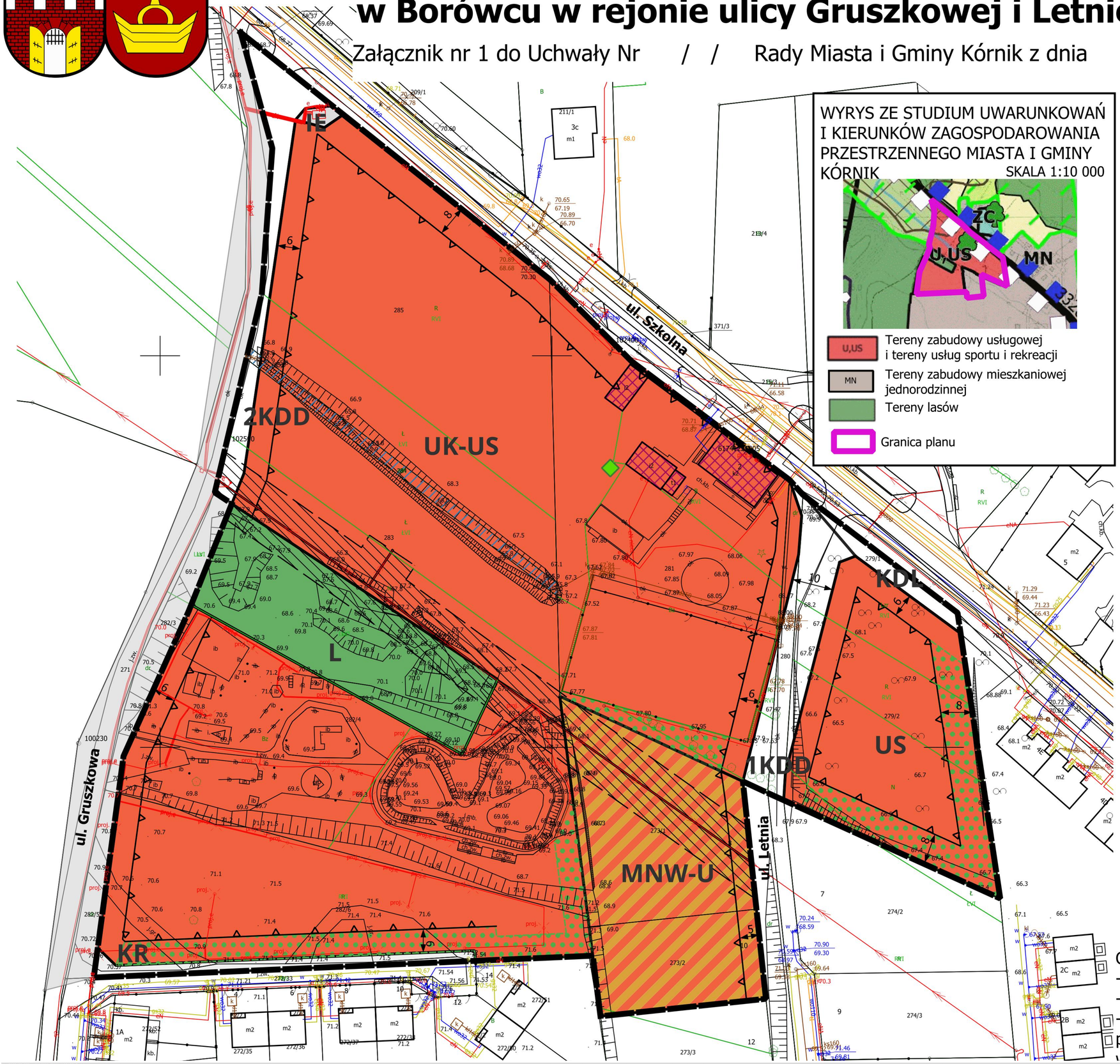
Anna
Maria Andrzejewska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, gmina Kórnik

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

0 25 50 m

skala 1 : 1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KÓRNIK

SKALA 1:10 000

- U,US — Tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny lasów
- Granica planu

Wykorzystany podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu. Układ współrzędnych: PL2000 strefa 6

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- UK-US — Teren usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- L — Teren lasu
- IE — Teren elektroenergetyki
- KDL — Teren drogi lokalnej
- KDD — Tereny dróg dojazdowych
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Budynki ujęte w ewidencji zabytków Województwa Wielkopolskiego
- Pomnik przyrody
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą technologiczną
- Zieleń izolacyjna
- wymiary

Elementy informacyjne

- istniejący rów
- pas drogowy ulicy Gruszkowej poza obszarem objętym planem

Obszar planu znajduje się w zasięgu:
- GZWP NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"
- OCHK w Gminie Kórnik
- obejmuje koncesja 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.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, 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 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga się, co następuje:

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

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne;

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

3) 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. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie 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 3 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 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, gmina Kórnik

Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą nr XIII/195/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 kwietnia 2025 roku.

Plan obejmuje działki położone w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej w Borówcu, o powierzchni 3,1 ha, dla których granice określono na rysunku planu.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia sposobu zagospodarowania i zabudowy obszaru.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą jest aktualizacja zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie prawa miejscowego. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium, obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji oraz we fragmencie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także pod las.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</u>

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostaną opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie z uwagi na występowanie na przedmiotowym terenie obiektów objętych ochroną konserwatorską podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodne co do treści z wnioskiem służb konserwatorskich.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie ingerują w prawa własności - przyjęte rozwiązania w większości dotyczą terenów, których właścicielem jest Gmina.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

1.Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Kórniczanin" w dniu 06.06.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.kornik.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i sołectwa Borówiec Stary w dniach 04.06.2025 r. do 15.07.2025 r.

2.Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęły trzy wnioski.

3.Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił: do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 04.07.2025 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu z dnia 10.07.2025 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

4.Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do 21 dni od daty otrzymania pisma, które datowano na 12.06.2025 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 21 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli "Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, gmina Kórnik".

5.Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik",

zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

6.Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i pozytywne uzgodnienia.

7.Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wyraził opinię do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko pismem z dnia 15.04.2026r.; Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wyraził opinię do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko pismem z dnia 24.04.2026 r.; Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię z dnia 20.04.2026 r.

8.Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został poddany konsultacjom społecznym wraz z możliwością zgłoszenia uwag w terminie od 22 czerwca 2026 r. do 21 lipca 2026 r. Spotkanie otwarte dla zainteresowanych osób poprzedzone prezentacją projektu dokumentu odbyło się w dniu 2 lipca 2026 r., a dyżur projektanta odbywał się w tym samym dniu.

9.Do projektu planu, w określonych powyżej terminach wpłynęły 2 uwagi, których treść i proponowane rozpatrzenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik zostały zawarte w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, który dołączono do projektu planu przed uchwaleniem.

10.Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt uchwały, celem uchwalenia.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zm.) zgodnie z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z uchwaleniem planu, jest obecnie trudny do oszacowania. Na podstawie ustaleń planu możliwe

będą inwestycje prowadzone przez Gminę, ale na dzień dzisiejszy nie ma konkretnych planów realizacyjnych, na podstawie których możliwe byłoby wskazanie rodzaju i skali potencjalnych zamierzeń.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i
Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski