

**Projekt**

z dnia 14 września 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II, gmina Kórnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. W związku z uchwałą Nr XI/112/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr XXIX/334/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik - obręb Bnin, Biernatki, Dębiec, Prusinowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje ustalenia zamieszczone w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II” opracowane w skali 1: 1000, na których określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 11 do uchwały.

## § 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą drogi wewnętrznej zakończonej placem do zawracania lub na podstawie ustanowionej służebności drogowej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczających 12°;
- 8) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż.

## § 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

## § 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) US – teren sportu i rekreacji;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) ZK – tereny zieleni krajobrazowej;
- 5) R – tereny rolnicze;
- 6) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 8) KDGP – tereny dróg publicznych – głównych ruchu przyspieszonego;
- 9) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 10) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 12) KDW – tereny dróg wewnętrznych

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu**

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunkach planu.

2. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren.

4. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych i płyt betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

5. Zakazuje się lokalizacji wiat w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zezwala się na lokalizację wolno stojących parterowych budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej.

7. Zezwala się na lokalizację budynków gospodarczo – garażowych wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.

8. Dla budynków mieszkalnych i gospodarczo – garażowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy w kolorach ceglasczerwonym, brązowym, grafitowym lub odcieniach szarości.

9. Dla istniejących budynków o wysokości i geometrii dachów oraz pokryciu dachu innym niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie i przebudowie głównej bryły budynku.

10. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni łącznej większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego.

11. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych z płyt betonowych z wyłączeniem podmurówek.

12. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów sportu i rekreacji (US) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, US) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 6.

3. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 2;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

4. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.



5. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej w obrębie których występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla ochrony ww. stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji na terenie zespołu stanowisk archeologicznych;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru planu są tereny dróg publicznych – głównych ruchu przyspieszonego (KDGP), tereny dróg publicznych – zbiorczych (KDZ), tereny dróg publicznych – lokalnych (KDL), tereny dróg publicznych – dojazdowych (KDD), tereny sportu i rekreacji (US).

2. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w Rozdziale 3.

2. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dojazdów i dojazdów, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące 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:

1. Teren objęty planem określony na załącznikach nr 1, 2, 3, 7, 8 i tereny oznaczone symbolami 1IT oraz 6KDW określone na załączniku nr 4, położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 5.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 6.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 3.

2. Ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek:

1) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 20,0 m;

2) dla terenu oznaczonego jako US: 20,0 m;

3) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielanych działek.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 60° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływanie z nimi związane przenikałoby na teren nieruchomości należących do osób trzecich i byłoby w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów skupu, przetwarzania i składowania odpadów.

4. Należy uwzględnić koncesję „Śrem-Jarocin nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r., ważną do 08.05.2047 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego.

5. Ustala się ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność powoduje zanieczyszczenia gruntów lub wód;
- 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji.

6. Dla terenu położonego w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach rolnych i łąkowych należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę rolną z zastosowaniem zasad dobrej praktyki rolniczej;
- 2) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
- 3) ustala się obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami w szczególności związkami azotu pochodzenia rolniczego.

7. Ustala się konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu oraz dojazdów stosownie do przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się w granicach planu realizacji nowych bezpośrednich zjazdów na drogę krajową nr 11, obsługę komunikacyjną terenu planu od strony drogi krajowej nr 11 należy realizować wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach.

3. W granicach planu przy lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych ruchu przyspieszonego (KDGP), drogach publicznych zbiorczych (KDZ – w tym droga powiatowa nr 2468P Kórnik - Zaniemyśl) oraz drogach publicznych lokalnych (KDL) należy uwzględnić możliwość oddziaływania drogi na sąsiednie tereny oraz zapewnić wymagane standardy akustyczne, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne, stosownie do przepisów odrębnych.

4. Dla nowoprojektowanych obiektów budowlanych mających dostęp do drogi niższej klasy niż droga zbiorcza, obsługę komunikacyjną należy realizować poprzez drogi niższej klasy oraz drogi wewnętrzne.

5. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 pkt 3;
- 2) dla obiektów i budynków sportu i rekreacji – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 pkt 3;
- 3) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 14 ust. 5 pkt 1, 2 dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni garaży i komunikacji wewnętrznej;
- 4) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

6. Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną, w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

7. Należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów objętych planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Nowoprojektowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

11. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, remont istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

13. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym

ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów może nastąpić do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne i stałe z zastrzeżeniem §6 ust. 5.

18. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Ustalenia zawarte w §5 ust. 10 i 11 obowiązują do czasu wejście w życie uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych jednostek**

**§ 16.** Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN:**

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
- 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
  - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>,
  - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,75;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,5 m,
  - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
- 9) geometria dachów:
  - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
  - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
  - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°,
  - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN**:

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
- 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

- a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 80,0 m<sup>2</sup>,
  - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,75;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,5 m,
  - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
- 9) geometria dachów:
- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
  - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
- a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°,
  - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1ZK, 2ZK**:

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, ciągi rowerowe, place zabaw;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, ciągi rowerowe, place zabaw;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację budynków lub budowli w zakresie usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: świetlica wiejska, urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 0,75;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 10,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych;
- 9) nachylenie głównych połaci dachowych dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R**:

1. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, w tym urządzeń melioracyjnych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **WS**:

1. Podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi.



2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – kładki dla pieszych, przejazdy, przepusty i urządzenia wodne zabezpieczające brzegi wód;
- 3) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych;
- 4) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 23.** Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1IT, 2IT, 3IT, 4IT:**

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem działek gruntu pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 0% powierzchni działki gruntu.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 24.** Ustalenia dla terenów dróg publicznych – głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 2KDGP:**

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku przebudowy drogi krajowej nr 11, jej ewentualny przebieg na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R lub R/ZL będzie realizowany w oparciu o odrębną procedurę administracyjną;
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** Ustalenia dla terenów dróg publicznych – zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ:**

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §25 ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** Ustalenia dla terenów dróg publicznych – lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**:

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §26 ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** Ustalenia dla terenów dróg publicznych – dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**:

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §27 ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.** Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**:

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

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

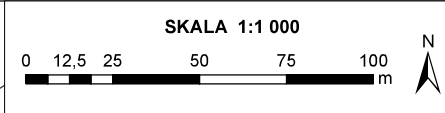
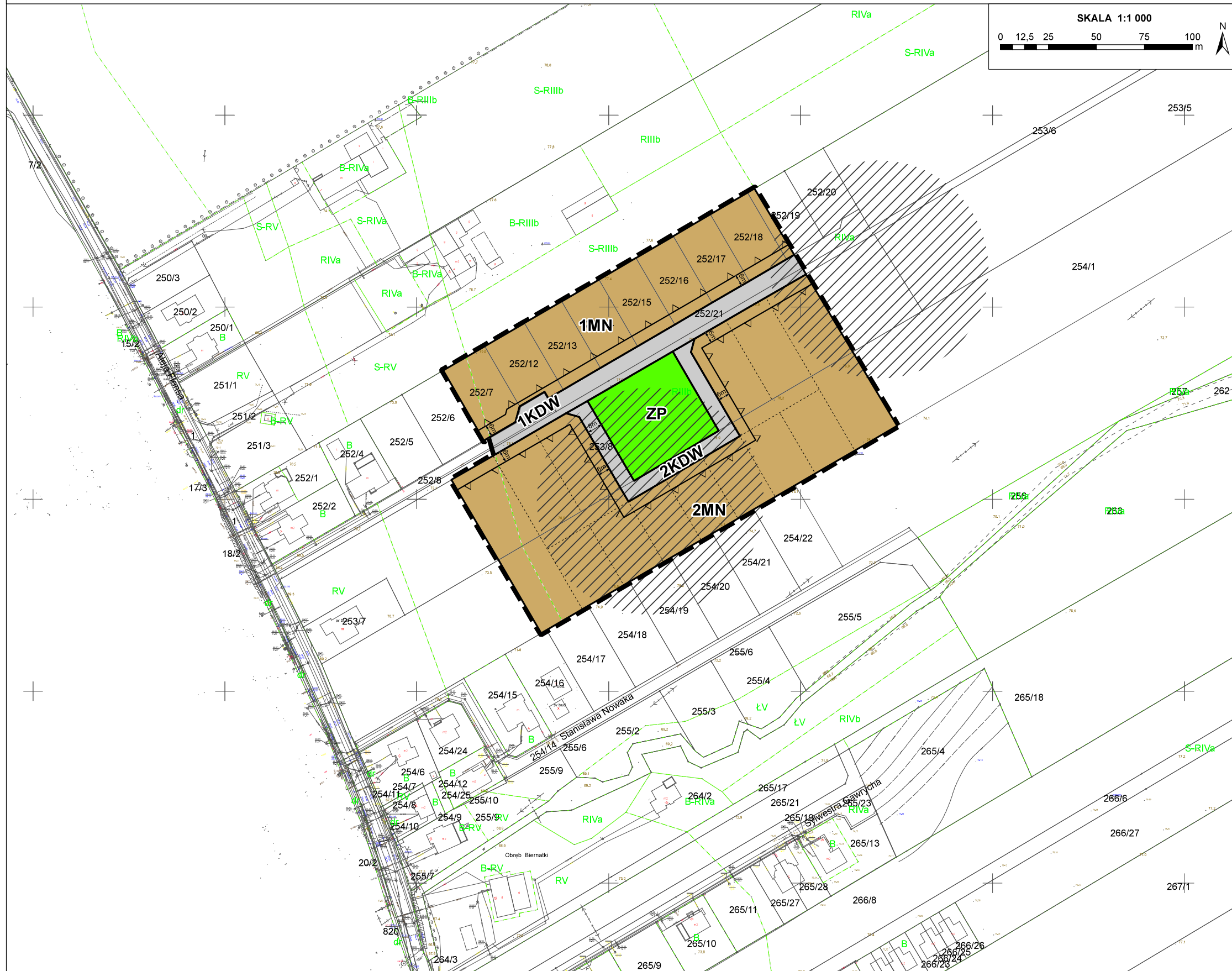
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

**Adam Lewandowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_

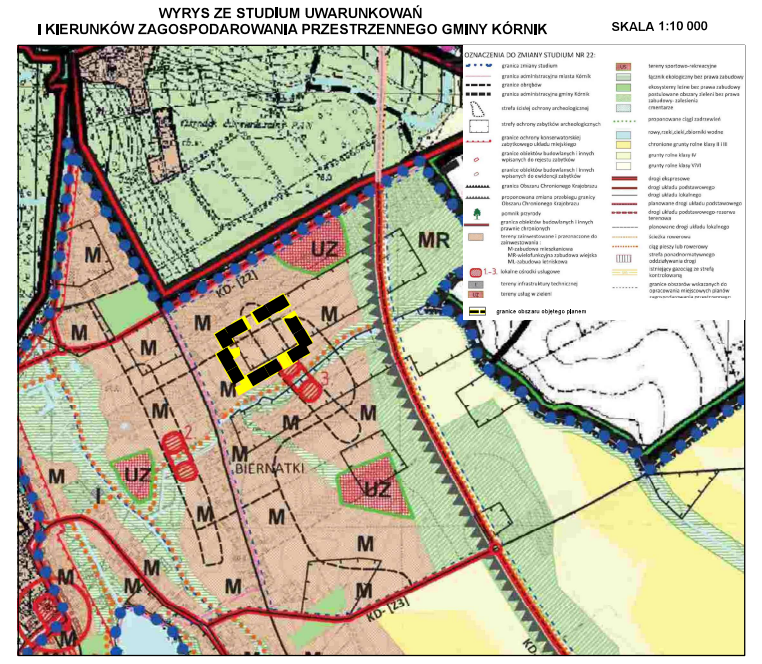


## OZNACZENIA: I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- US** TEREN SPORTU I REKREACJI
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZK** TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- R** TERENY ROLNICZE
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IT** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDGP** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

## II. INFORMACJE

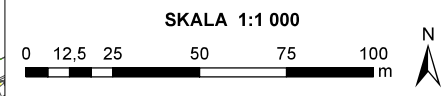
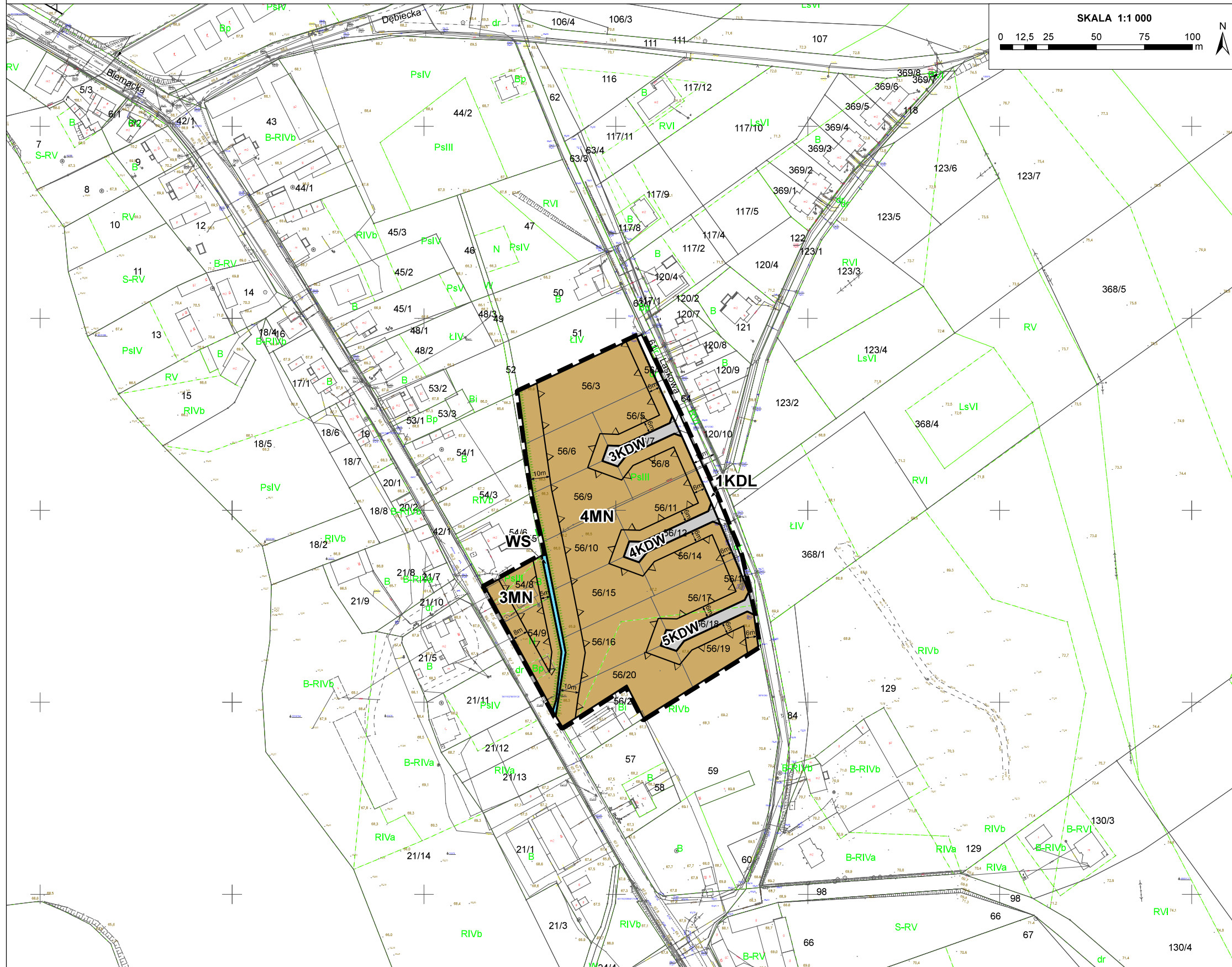
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
- PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICY DROGOWEJ
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_

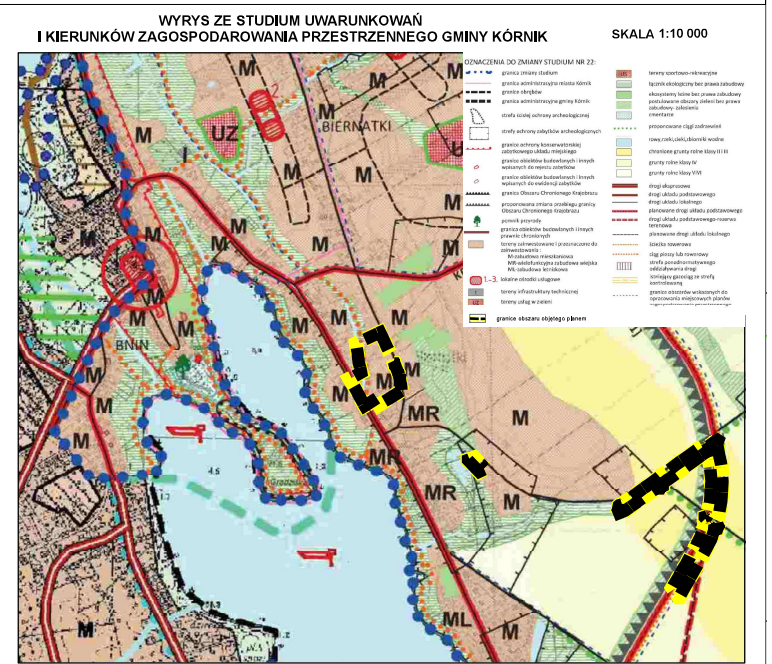


## OZNACZENIA: I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- US TEREN SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- R TERENY ROLNICZE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

## II. INFORMACJE

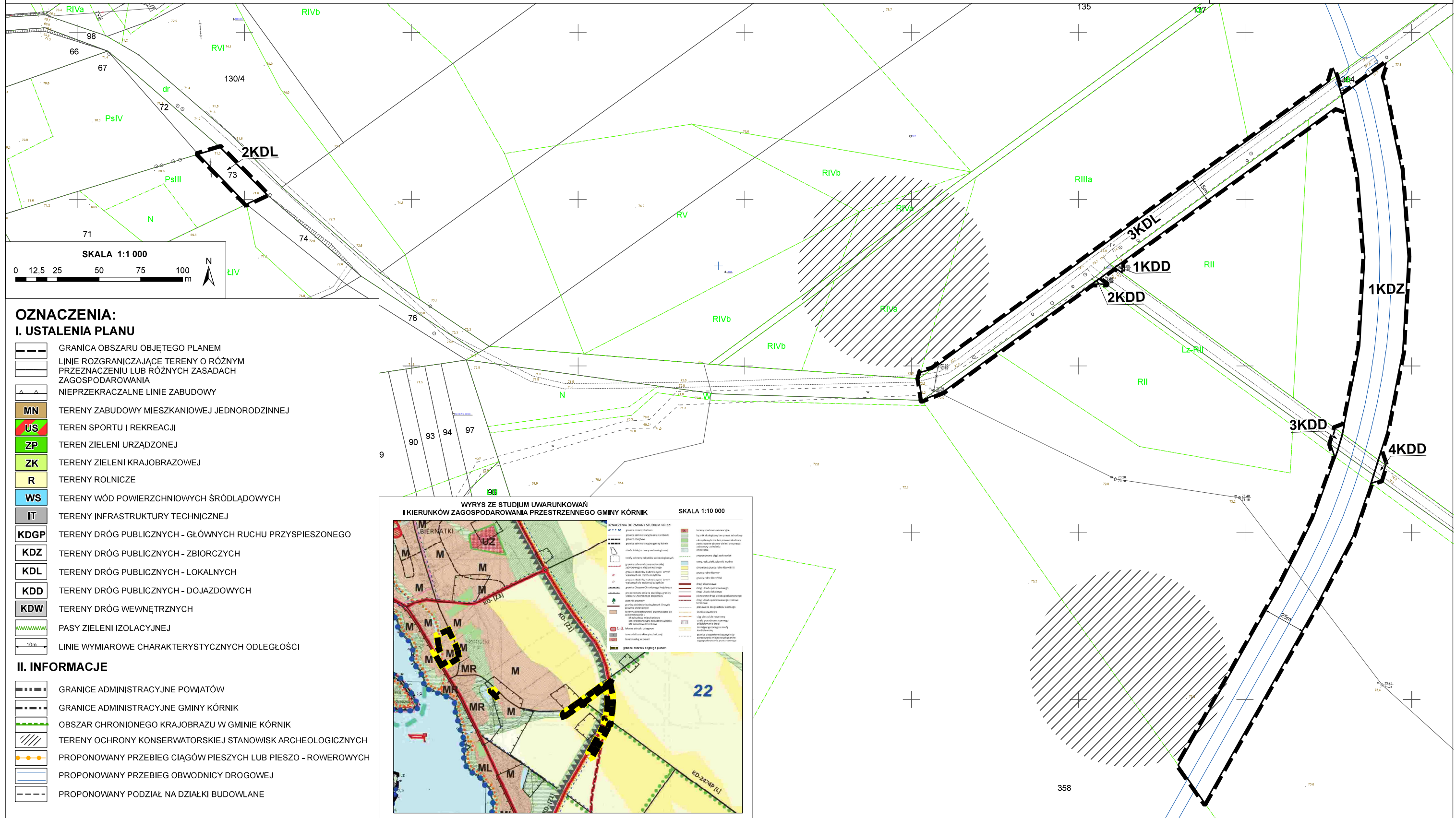
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
- PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICY DROGOWEJ
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



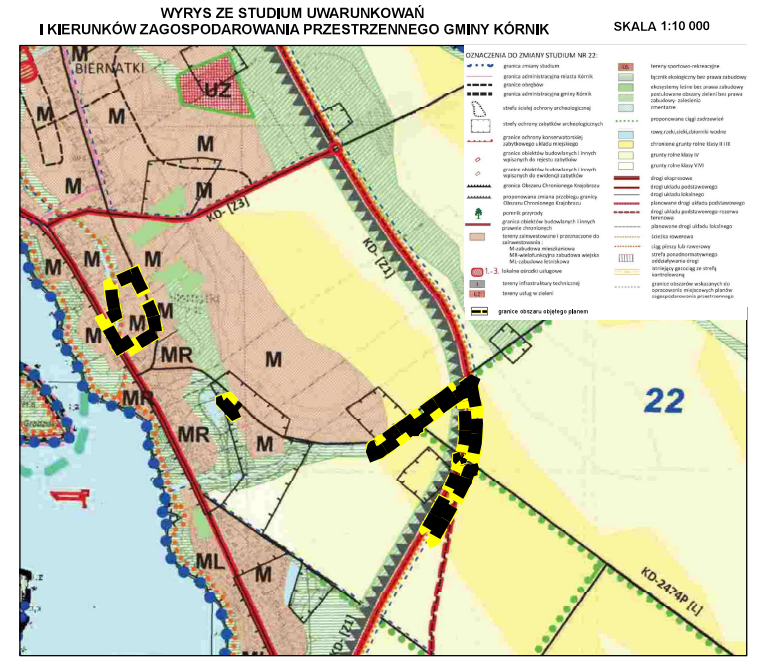


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_

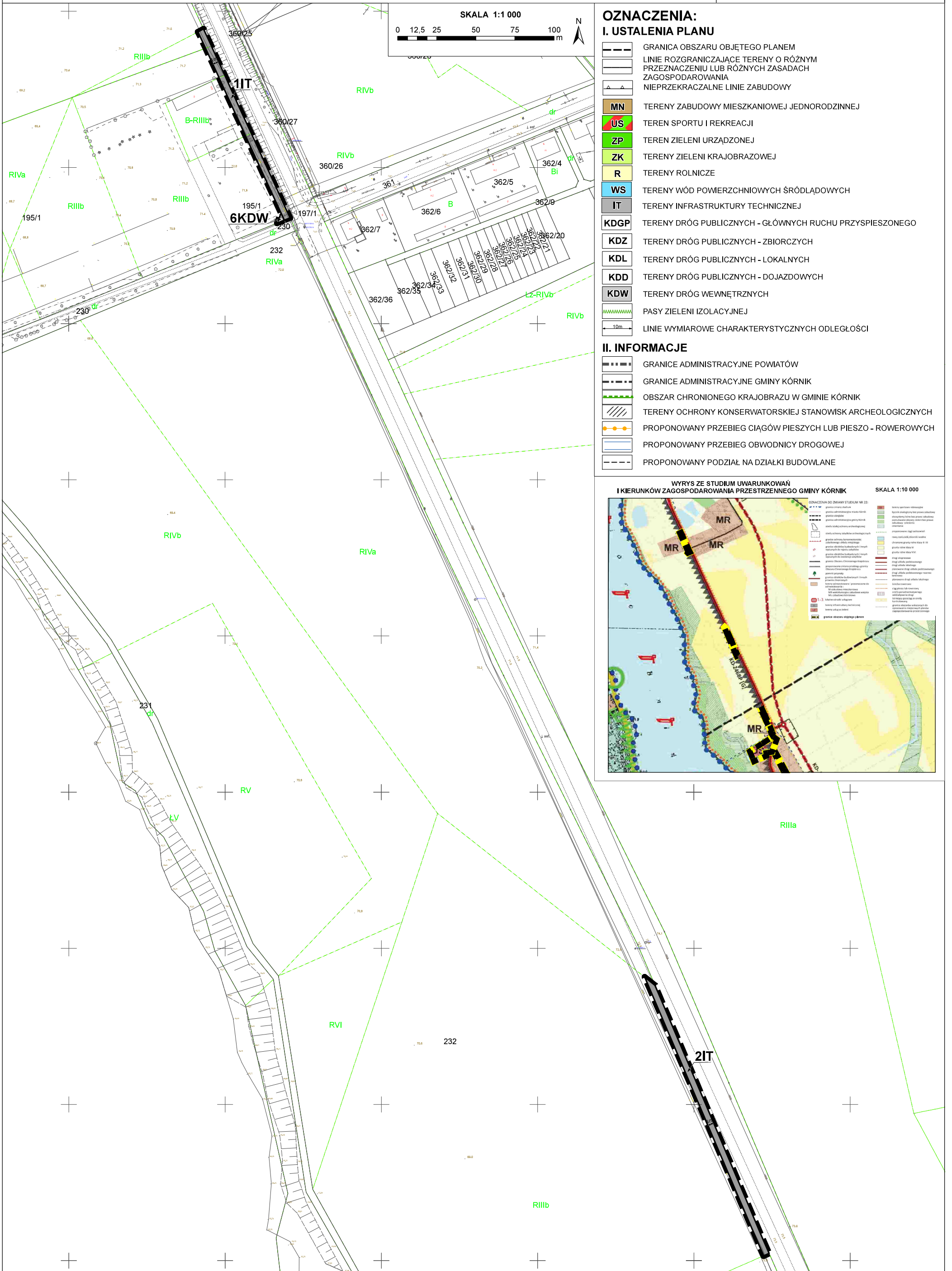


- OZNACZENIA:**
- I. USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - US TEREN SPORTU I REKREACJI
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI
- II. INFORMACJE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
  - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
  - TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICY DROGOWEJ
  - PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZALĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_



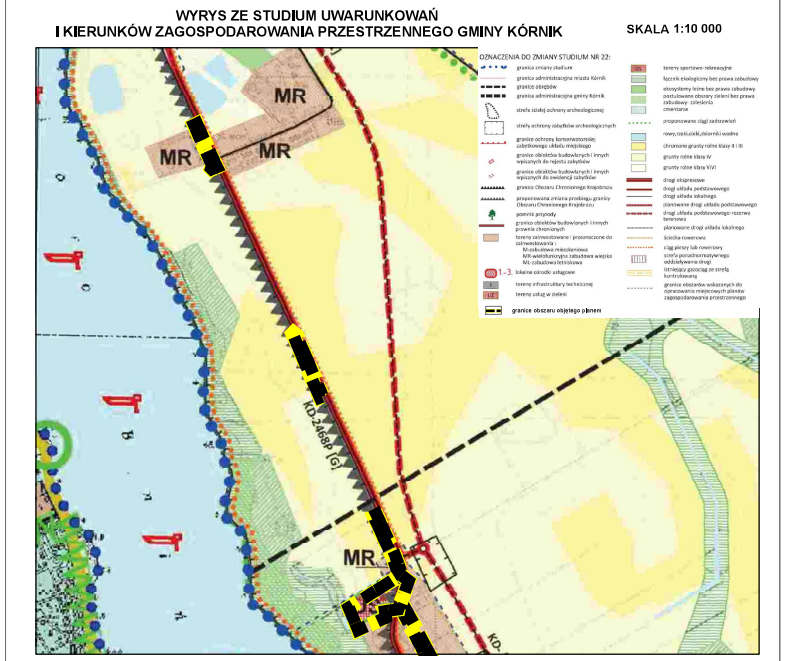
## OZNACZENIA:

### I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- US TEREN SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- R TERENY ROLNICZE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIEZONEGO
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

### II. INFORMACJE

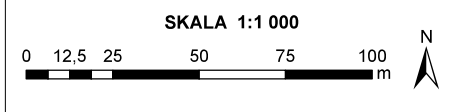
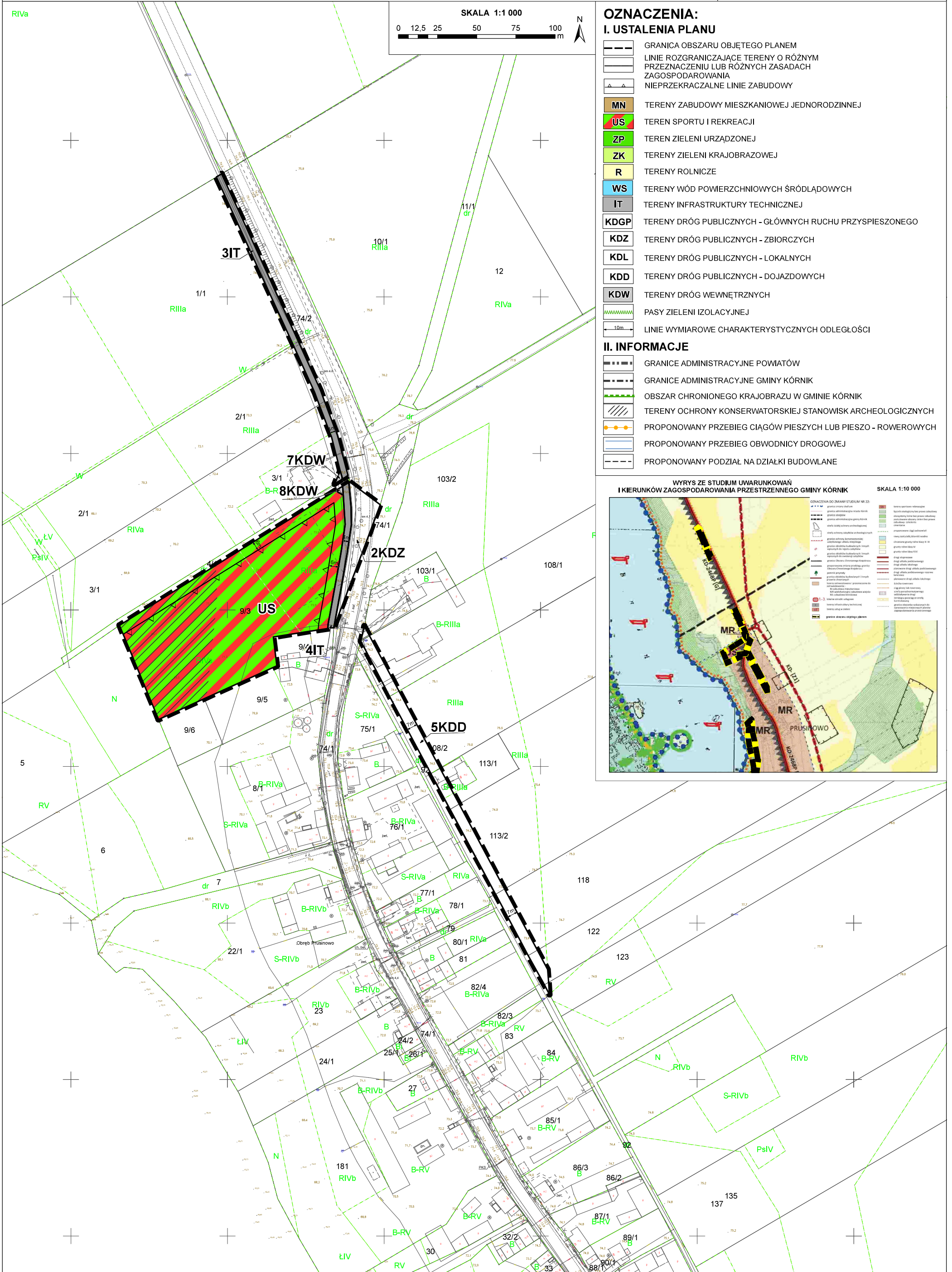
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
- PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICY DROGOWEJ
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



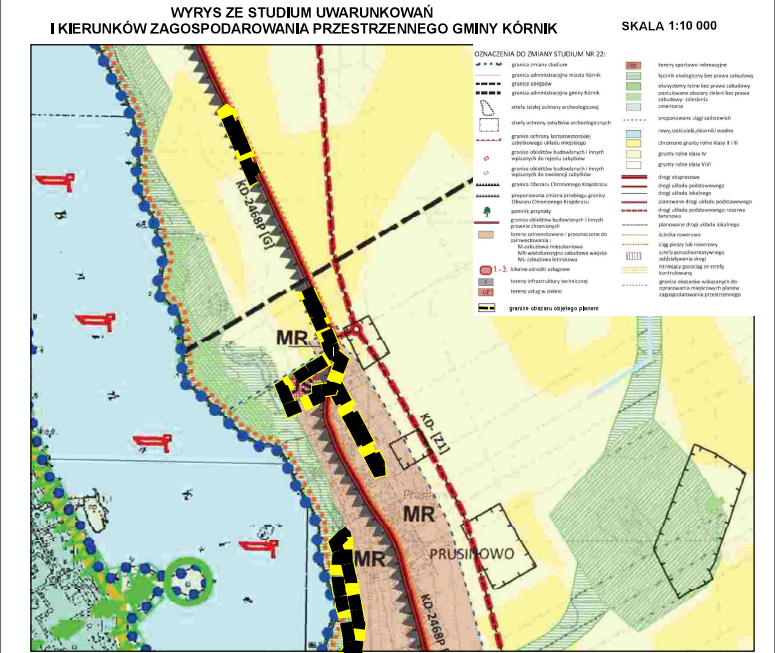


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZALĄCZNIK NR 5  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_



- OZNACZENIA:**
- I. USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - US TEREN SPORTU I REKREACJI
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIEZONEGO
  - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI
- II. INFORMACJE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
  - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
  - TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICZY DROGOWEJ
  - PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



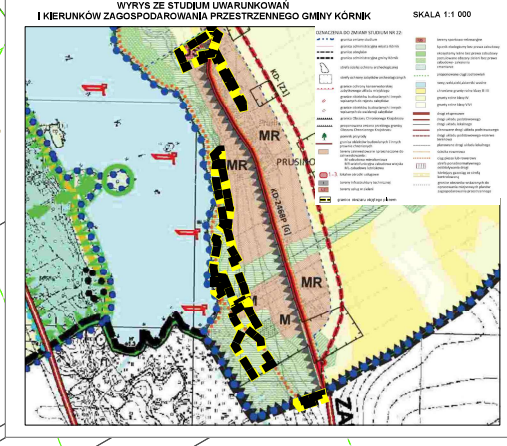


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZAŁĄCZNIK NR 6  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_

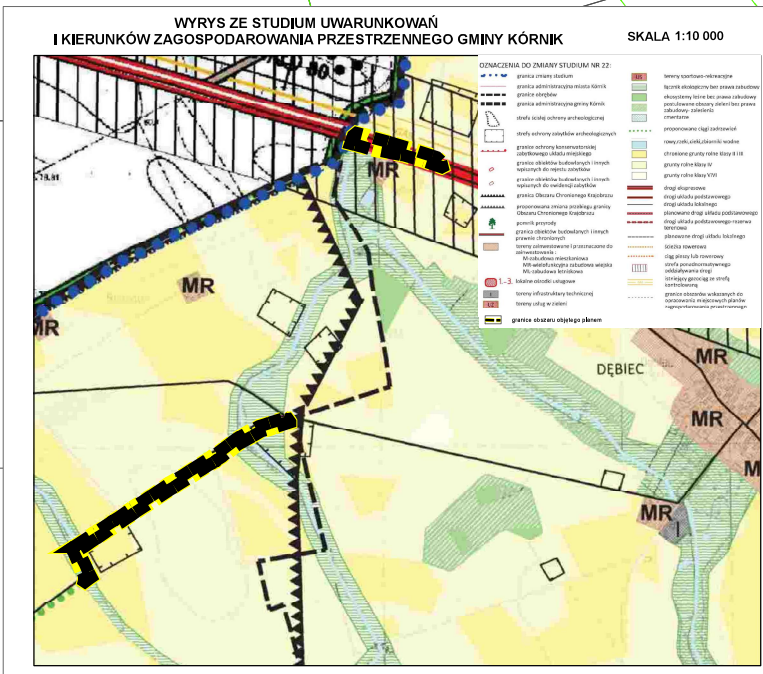
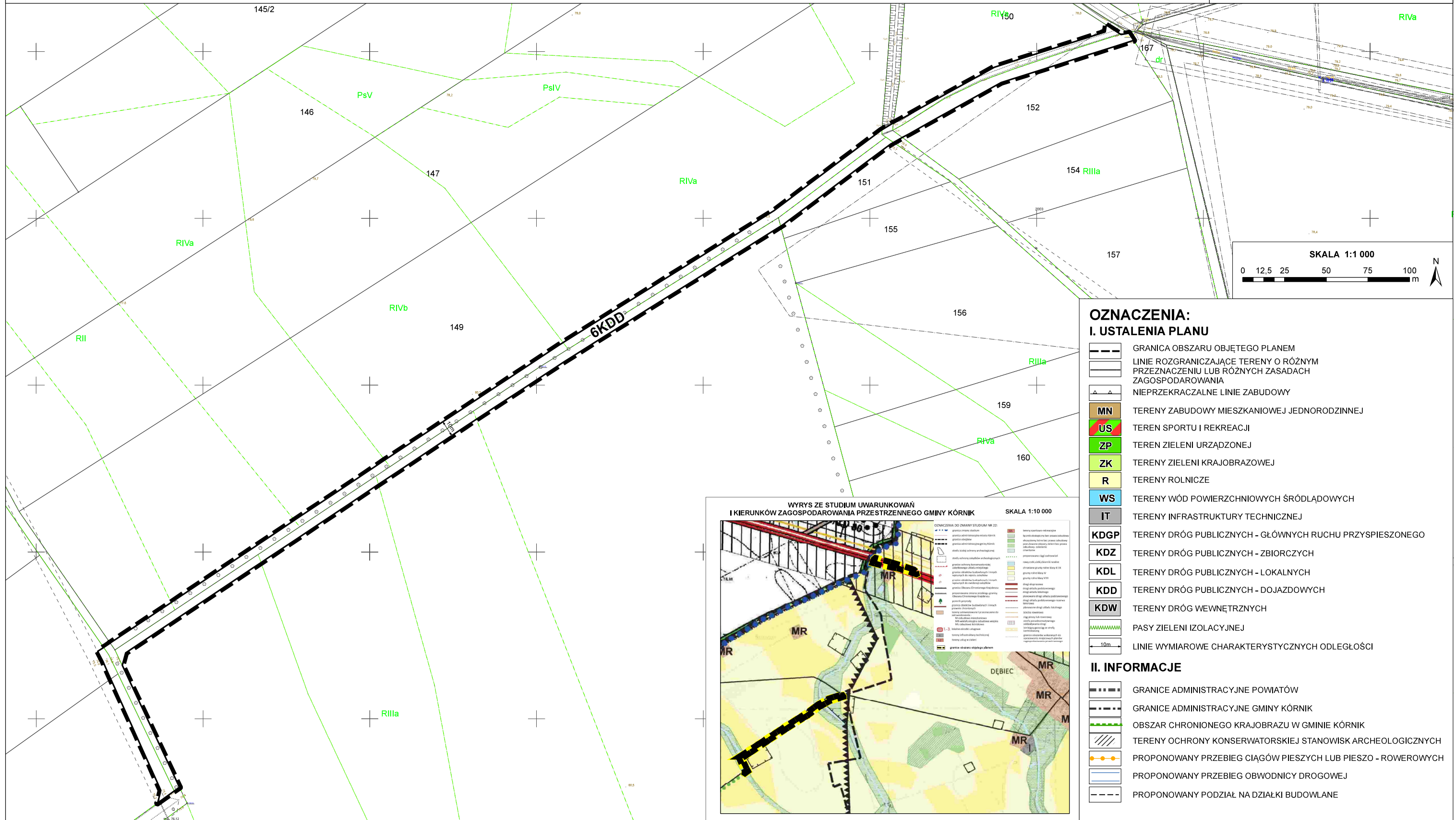


- OZNACZENIA:**
- I. USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - - - - - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - US TERENY SPORTU I REKREACJI
  - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - ~~~~~ PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - LINIE WYMAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI
- II. INFORMACJE**
- - - - - GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
  - - - - - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
  - - - - - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
  - ////// TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICY DROGOWEJ
  - PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZAŁĄCZNIK NR 7  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_

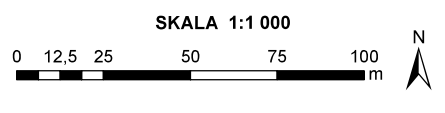
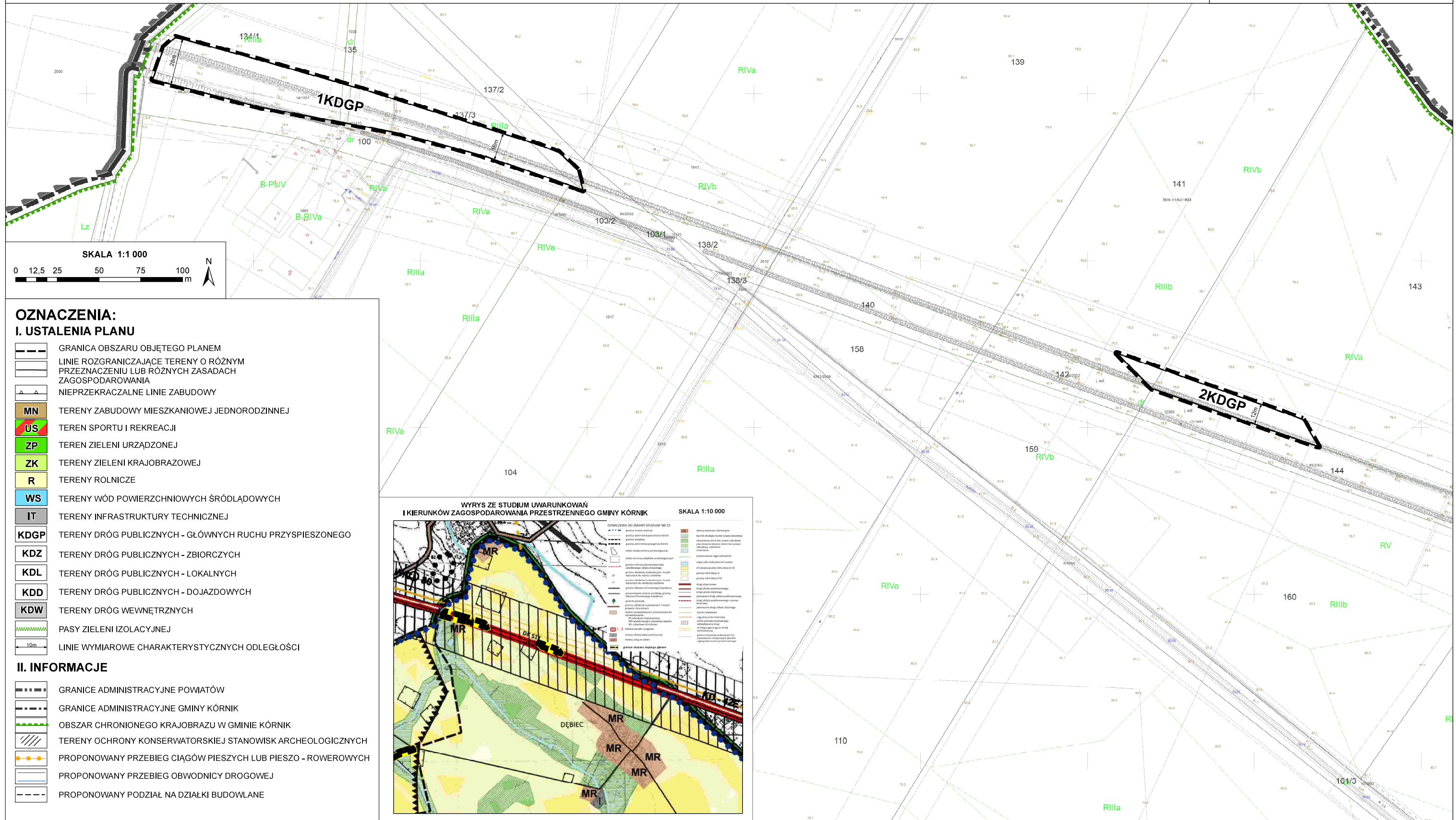


- OZNACZENIA:**
- I. USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - US TEREN SPORTU I REKREACJI
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI
- II. INFORMACJE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
  - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
  - TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICZY DROGOWEJ
  - PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

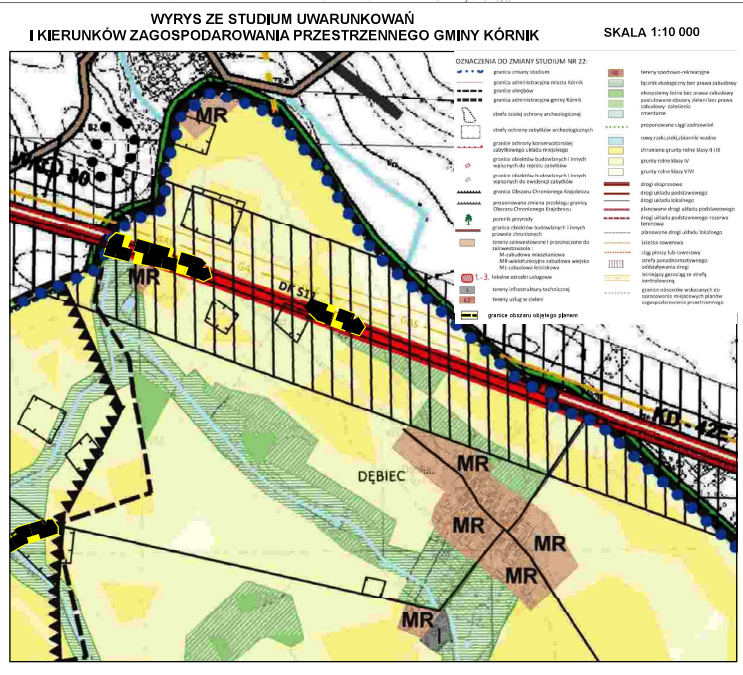


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW: BIERNATKI, DĘBIEC I PRUSINOWO - ETAP II

ZAŁĄCZNIK NR 8  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA \_\_\_\_\_ r. POZ. \_\_\_\_\_



- OZNACZENIA:**
- I. USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - US TEREN SPORTU I REKREACJI
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI
- II. INFORMACJE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY KÓRNIK
  - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU W GMINIE KÓRNIK
  - TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO - ROWEROWYCH
  - PROPONOWANY PRZEBIEG OBWODNICY DROGOWEJ
  - PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



Załącznik Nr 9 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 27 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II, 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 2023 r. poz. 977), Rada Miasta i Gminy Kórnik, rozstrzyga co następuje:

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 20 marca 2023 r. do 11 kwietnia 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 26 kwietnia 2023 r. wpłynęło 8 uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik postanowił o nieuwzględnieniu 4 uwag, uwzględnieniu 3 oraz częściowym uwzględnieniu 1. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia.

Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponowienia procedury sporządzenia planu, w zakresie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się od 29 maja 2023 r. do 19 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 5 lipca 2023 r. Nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec nieuwzględnienia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik części złożonych uwag Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki,  
Dębiec i Prusinowo – etap II, gmina Kórnik

L p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki i organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
- 1 -	- 2 -	- 3 -	- 5 -	- 6 -	- 7 -	- 8 -	- 9 -	- 10 -	- 11 -	- 12 -
1.	20.04.2023r.	osoba fizyczna	Zwiększenie wskaźnika zabudowy z 25% do 30% (adekwatnie do wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy).	Biernatki, dz. 252/7, 252/8	<b>1MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>1KDW</b> – tereny dróg wewnętrznych	-	X			Nie wprowadzono zmian w ustaleniach planu. Wskaźnik zabudowy nawiązuje do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I.
2.	26.04.2023r.	osoba fizyczna	Uwaga dotycząca zmiany stosunków wodnych oraz przesunięcia gruntów na działkach sąsiednich (przy ul. Głównej) wynikających z podwyższenia terenów na działce 56 (podział na dz. 56/5-56/20)	Biernatki, dz. 56 (nie ma podział na dz. 56/5-56/20)	<b>4MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	-	X			Uwaga zawiera opis istniejącego zagospodarowania terenu i nie dotyczy ustaleń projektu planu.
3.	26.04.2023 r.	osoba fizyczna	Brak zgody na proponowany teren zieleni urządzonej na nieruchomości gdyż wg składającego uwagę jest wyrwana z kontekstu planistycznego i dziwnym zbiegiem okoliczności dotyczy tylko tej nieruchomości. Postulat o	Biernatki, dz. 254/1	<b>ZP</b> – tereny zieleni urządzonej	-	X			Teren ZP nie został zaplanowany na działce o nr ewid. 254/1. Teren ZP zlokalizowany w sąsiedztwie stanowi część planowanego układu osiedla mieszkaniowego wraz z układem drogowym oraz zielenią.

			zmianę przeznaczenia tej części nieruchomości na obszar zabudowy jednorodzinnej.							
4.	08.05.2023 r. - uzupełnienie uwagi z dnia 26.04.2023 r.	osoba fizyczna	Uwaga dotycząca zmiany stosunków wodnych oraz przesunięcia gruntów na działkach sąsiednich (przy ul. Głównej) wynikających z podwyższenia terenów na działce 56 (podział na dz. 56/5-56/20).	Biernatki, dz. 56 (podział na dz. 56/5-56/20)	<b>4MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, <b>WS</b> – tereny wód powierzchniowych śródlądowych	-	X			Uwaga dotyczy istniejącego zagospodarowania terenu i nie dotyczy ustaleń projektu planu.
5.	26.04.2023r.	osoby fizyczne	<i>Treść uwagi nie dotyczy obszaru opracowania planu.</i>	Bnin, dz. 20/8 dz. 64/1, 57/6	Wg nazwy pliku „nie dotyczy”	-	X			Nie dotyczy terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec I Prusinowo – etap II.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik

**Adam Lewandowski**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo - etap II, gmina Kórnik inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) tereny dróg publicznych – zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 2) tereny dróg publicznych – lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 3) tereny dróg publicznych – dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 tekst jednolity ze zmianami), przy czym środki finansowe pochodzą będą z budżetu miasta i gminy Kórnik oraz środków zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.

**§ 4.** Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

Przewodniczący Rady  
Miasta i Gminy Kórnik

**Adam Lewandowski**



Załącznik Nr 11 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 27 września 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr ..... 2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia**  
**27 września 2023 r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XI/112/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Do opracowania planu, wpłynęło 18 wniosków w ustalonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie, określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski przekazano do rozpatrzenia na etapie sporządzania projektu planu.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procedurze sporządzenia planu wykonano wariantowe koncepcje dotyczące sposobu zagospodarowania terenu. Uwzględniono w nich aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje przedstawiały warianty sposobu obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu oraz przeznaczenia terenów w zakresie, który został wyznaczony przez kierunki rozwoju wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Rozważano przede wszystkim przebieg dróg i ich kategorię oraz funkcje i parametry zabudowy dla terenów urbanizowanych.

Ze względu na zadania własne gminy, które gmina jest zobowiązana realizować po uchwaleniu planu, rozważono interesy wszystkich podmiotów sprawy, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy Kórnik. W trakcie prac planistycznych rozpatrywano zarówno postulaty i oczekiwania właścicieli terenów, którzy przedstawili swoje plany inwestycyjne, jak również potrzeby interesu publicznego. Parametry projektowanej zabudowy zostały ustalone w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy oraz planów, które dotychczas obowiązywały w granicach opracowania planu, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, a także z uwzględnieniem

uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych i społecznych. Uwzględniono również konieczność ochrony oraz zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej. Ustalone parametry zapewniają efektywne gospodarowanie przestrzenią, a także optymalizują możliwości wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz zagrodowej wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym, zaplanowane jako zwarte jednostki osadnicze wsi Biernatki, Prusinowo i Dębiec minimalizują transportochłonność układu przestrzennego, a maksymalne wykorzystanie terenu ogranicza wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotem przystąpienia do opracowania planu był obszar o powierzchni ok. 1488,1 ha, położony w obrębach Biernatki, Dębiec i Prusinowo. Plan obejmował tereny o różnym użytkowaniu, w tym gruntów rolnych klasy II, III, IIIa, IIIb. Wobec powyższego wnioskiem z dnia 16.07.2018 r. o znaku WB-PP.6722.8.2015 Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II, III, IIIa, IIIb na cele nierolnicze i nieleśne, położonych w gminie Kórnik, w obrębach ewidencyjnych Biernatki, Dębiec i Prusinowo, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo. Następnie po wezwaniu skierowanym przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o znaku GZ.tr.602.397.2018 z dnia 02.09.2019 r. do skorygowania ww. wniosku, pismem z dnia 29.07.2022 r. o znaku WB-PP.6722.8.2015 Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik poinformował Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi o rezygnacji z wystąpienia i jednocześnie poinformował, że w związku z licznymi zmianami w projekcie planu, złożony zostanie nowy wniosek.

Wobec intensywnych procesów urbanizacyjnych na terenie gminy Kórnik, celem opracowania planu jest ochrona gruntów rolnych przed nieplanowaną i rozproszoną zabudową, zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania części obszaru objętego planem wraz z określeniem zasad rozwoju terenów zurbanizowanych zgodnie z polityką Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Do opracowania planu przystąpiono przede wszystkim w celu ustalenia przebiegu sieci drogowej z uwzględnieniem koncepcji planowanej obwodnicy wsi Biernatki, ustalenia terenów przeznaczonych do zurbanizowania wsi Biernatki, Prusinowo i Dębiec w oparciu o spójny układ komunikacyjny oraz ustalenia terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym i leśnym. Obserwując zmiany demograficzne w gminie, które polegają na wzroście liczby ludności o ponad 25% w ostatnich dziesięciu latach, a także tendencje do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób chaotyczny, przypadkowy i bez uwzględnienia kontekstu urbanistycznego, uznano, że najwłaściwszym sposobem uporządkowania możliwości inwestycyjnych będzie opracowanie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Zapewni to zaplanowanie przeznaczenia terenów w sposób spójny, kompleksowy i w oparciu o całościową koncepcję, a także zabezpieczy tereny niezbędne do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej urbanizowanych obszarów.

W celu realizacji powyższych zamierzeń podzielono obszar objęty planem na etapy I i II. Etapem I objęto tereny, na których nie występują grunty rolne klasy II, III, IIIa, IIIb, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.). W ten sposób możliwe było dalsze, płynne procedowanie etapu I planu i jego uchwalenie, co zabezpieczyło możliwość realizacji polityki planistycznej gminy. W związku z powyższym, uchwałą nr XXVII/369/2020 z dnia 30.12.2020 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II uchwalany na podstawie niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,2 ha. Obszar ten w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik przewidziany jest jako: tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania: M – zabudowa mieszkaniowa, US – tereny sportowo-rekreacyjne; I – tereny infrastruktury technicznej; łączniki ekologiczne, ekosystemy leśne, obszary zieleni wraz z towarzyszącym systemem dróg, w tym drogi ekspresowej oraz drogi układu podstawowego i lokalnego. Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni urządzonej i krajobrazowej, tereny dróg oraz poszerzenia istniejącego układu drogowego a także obszary użytkowane rolniczo, co jest zgodne z obecnie obowiązującym studium. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą zagospodarować teren zabudową o zróżnicowanej funkcji i intensywności zabudowy, dostosowanej do charakteru istniejącej zabudowy.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o przyległe drogi publiczne, w szczególności o drogę powiatową nr 2468P Kórnik - Zaniemyśl (klasy zbiorczej - KDZ). Zgodnie z ustaleniami planu planowana jest obwodnica dla miejscowości Biernatki, która została zaprojektowana jako droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KDZ. Część tej obwodnicy została przyjęta miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I, natomiast dla pozostałej części objętej niniejszym etapem II, konieczne było wystąpienie o wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów przewidzianych pod jej realizację. Obwodnica ma na celu przeniesienie ruchu tranzytowego, ponadlokalnego z centrum wsi Biernatki, poza granice zurbanizowanego obszaru. Projektowane są również drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW, powiązane

przestrzennie z układem drogowym wynikającym z uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap I, które zapewnią optymalny układ komunikacyjny do obsługi ruchu lokalnego.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wykluczenie możliwości realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Dopuszczono również zastosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej w obrębie których występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Dla ochrony w/w stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji na terenie zespołu stanowisk archeologicznych oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dla zabezpieczenia potrzeb obronności państwa plan ustala konieczność, przy projektowaniu obiektów budowlanych, zapewnienia ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

Przedmiotowy teren położony jest przy drodze krajowej nr 11, która obecnie zaliczana jest do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego) i dla której docelowo przewidziano przebudowę do parametrów drogi klasy S (ekspresowej). W chwili sporządzania planu trwały prace nad koncepcją przebiegu i przebudowy drogi krajowej. Projekt planu uwzględnia plany przebudowy drogi krajowej poprzez ustalenie w sąsiedztwie jej pasa drogowego przeznaczenia na tereny rolnicze (R), dla których plan ustala zakaz lokalizacji budynków, co umożliwi bezkonfliktowe wytyczenie nowego przebiegu drogi krajowej nr 11 jako drogi ekspresowej. W przypadku zmiany przebiegu i parametrów drogi krajowej nr 11 w granicach opracowania planu, jej ewentualny przebieg będzie realizowany w oparciu o odrębną procedurę administracyjną.

Dla gminy Kórnik w roku 2015 r. sporządzono analizę dotyczącą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych oraz podjęto uchwałę Nr XVI/190/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych. W w/w dokumentach stwierdzono częściową aktualność obowiązujących na terenie miasta i gminy planów miejscowych oraz stwierdzono konieczność dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. W ocenie zmian w zagospodarowaniu w latach 2007 – 2015 wskazano, że wobec intensywnych

działań inwestycyjnych, które przejawiają się w liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, pokrycie planami miejscowymi jest niewystarczające. Ze względu na intensywne procesy urbanizacyjne zachodzące w ostatnich latach w miejscowościach Biernatki i Prusinowo oraz dla ochrony gruntów rolnych przed nieplanowaną i rozproszoną zabudową w sąsiedztwie miejscowości Biernatki, Prusinowo i Dębiec zdecydowano o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu, który następnie podzielono na etap I i II.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo, nastąpi częściowa zmiana przeznaczenia terenu, który dotychczas był użytkowany rolniczo. Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu część terenu zostanie przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszący układ komunikacyjny. W związku z powyższym wystąpi wzrost wartości tego terenu. Jednocześnie przewiduje się, że w przypadku zbycia tego terenu w ciągu 5 lat od wejścia w życie niniejszego planu wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt planu został przedstawiony instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały przeanalizowane i uwzględnione w projekcie planu.

Wnioskiem z dnia 30 września 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 8,7130 ha gruntów rolnych, położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębach Prusinowo, Biernatki, Dębiec. Następnie pismem z dnia 13 stycznia 2023 r. Burmistrz skorygował złożony wniosek w zakresie działek ewid. o nr 51, 58/1, 9/3, położonych w obrębie Prusinowo, które są objęte ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Jak wyjaśniono w piśmie, powierzchnia gruntów klas I-III obejmująca ww. działki, nie przekraczała 0,50 ha, przy czym zgodnie z poprzednio obowiązującymi przepisami, konieczność uzyskania zgody Ministra dotyczyła powierzchni gruntów powyżej 0,50 ha. W związku z powyższym, powierzchnia gruntów rolnych klas I-III wnioskowana do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne uległa zmniejszeniu z 8,7130 ha do 7,7808 ha.

Decyzją o znaku DNI.tr.602.357.2022 z dnia 25.01.2023 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi:

1) wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 7,6459 ha gruntów rolnych klas II-III położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębie Prusinowo,

w granicach wydzieleń planistycznych i działek ewid. nr: 3IT (dz. 1/1, 2/1, 3/1), 2ZK (dz. 71/1), 1ZK (dz. 185, 32/1, 34, 35, 36/1, 37/1, 37/2, 39/1, 40/1, 41/1, 42/4, 43/1, 44/4, 44/6, 45/2, 46/1, 47/12, 47/2, 47/6, 47/7, 52/1, 53/2), 5KDD (dz. 108/1, 108/2, 113/1, 113/2, 118, 122, 123), 7KD (dz. 3/1), w obrębie Dębiec, w granicach wydzieleń planistycznych i działek ewid. nr: 1KDGP (dz. 134/1, 137/2, 137/3), 2KDGP (dz. 141, 143), w obrębie Biernatki, w granicach wydzieleni planistycznych i działek ewid. nr: 6KDD (dz. 136, 138, 149, 151, 152, 353), 1IT (dz. 195/1, 195/6), 6KDW (dz. 195/1), 2IT (dz. 232), 1KDZ (dz. 354, 358), 3KDL (dz. 138, 354, 358), 1KDD (dz. 354), 3KDD (dz. 354, 358), 4KDD (dz. 354, 358), 2KDD (dz. 358), 3MN (dz. 54/8), 4MN (dz. 56/10, 56/11, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17, 56/20, 56/3, 56/5, 56/6, 56/8, 56/9), 4KDW (dz. 56/11, 56/12, 56/14), 1KDL (dz. 56/11, 56/12, 56/14, 56/17, 56/3, 56/5, 56/7, 56/8), 5KDW (dz. 56/18), 3KDW (dz. 56/5, 56/7, 56/8), 2KDL (dz. 73), 1MN (dz. 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, 252/7), 1KDW (dz. 252/21, 252/8, 253/6), 2MN (dz. 253/8, 254/1), ZP (dz. 253/8), 2KDW (dz. 253/8, 254/1), oznaczonych szrafem koloru fioletowego, zielonego, pomarańczowego, czerwonego i żółtego na załącznikach graficznych nr 2 dla obrębów Prusinowo, Biernatki i Dębiec i wymienionych w załączniku nr 10 pn.: „Wykaz powierzchni gruntów rolnych wnioskowanych o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne”, stanowiących integralną część wniosku;

2) nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,1349 ha gruntów rolnych klas II-III położonych na terenie gminy Kórnik, w obrębie Prusinowo, w granicach wydzieleni planistycznych i działek ewid. nr: 5MN (dz. 56/2), oznaczonych szrafem koloru fioletowego, zielonego, pomarańczowego, czerwonego i żółtego na załącznikach graficznych nr 2 dla obrębów Prusinowo, Biernatki i Dębiec i wymienionych w załączniku nr 10 pn.: „Wykaz powierzchni gruntów rolnych wnioskowanych o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne”, stanowiących integralną część wniosku.

Wobec powyższego przystąpiono do dalszego procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II wyłączając z opracowania teren działki o nr ewid. 56/2 położonej w obrębie Prusinowo.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2023 r. do 11 kwietnia 2023 r., w trakcie którego w dniu 27 marca 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wskazano termin składania uwag do projektu do dnia 26 kwietnia 2023 r. W powyższym terminie wpłynęło 8 uwag. 4 uwagi wniesione na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu nie zostały uwzględnione, 3 uwagi zostały uwzględnione, 1 uwaga została częściowo nieuwzględniona, a szczegółowe uzasadnienie

nieuwzględnienia lub częściowego nieuwzględnienia uwag zawarto w załączniku nr 9 do niniejszej uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2023 r. do 19 czerwca 2023 r., w trakcie którego w dniu 6 czerwca 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wskazano termin składania uwag do projektu do dnia 5 lipca 2023 r. W powyższym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu zmiany planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygnięcia wniosków rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych. Plan wskazuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ustala optymalny układ komunikacyjny obsługujący teren, przy jednoczesnym powiązaniu z zewnętrznym układem drogowym. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/334/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie: zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik - obręb Bnin, Biernatki, Dębiec, Prusinowo.

Burmistrz Miasta i  
Gminy Kórnik

**Przemysław Pacholski**