Projekt

z dnia 14 listopada 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 12 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 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), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – tekst studium, zatytułowany „Miasto i Gmina Kórnik, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tekst ujednolicony ze zmianami 1- 34”;
2) załącznik nr 2 – rysunek w skali 1:10 000, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik. Uwarunkowania rozwoju gminy”;
3) załącznik nr 3 – rysunek ujednolicony ze zmianami 1-34, w skali 1:10 000, obejmujący gminę bez miasta Kórnika, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik. Kierunki rozwoju gminy”;
4) załącznik nr 4 – rysunek w skali 1:5 000, obejmujący miasto Kórnik, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik. Kierunki rozwoju miasta Kórnik”;
5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego projektu 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;
6) załącznik nr 6 – dane przestrzenne dotyczące studium.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

BURMISTRZ MIASTA I GMINY KÓRNIK

Załącznik nr 1
do uchwały Nr …./…./2024
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia ……. 2024 r.

MIASTO I GMINA KÓRNIK

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI 1 – ***34***

(zmiany w tekście wprowadzone w związku ze zmianą studium oznaczoną numerem 34 zostały oznaczone kolorem czerwonym i kursywą)

WOJEWÓDZKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
POZNAŃ 1998 r.

**(tekst ujednolicony stanowi wynik ciągu kolejnych zmian pierwotnego elaboratu –
dokumentu studium sporządzonego w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego, którego obecną formą organizacyjną jest Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu)**

KÓRNIK 2024 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest:

- spełnieniem zadania jako obowiązku wynikającego z systemu planowania społeczno - gospodarczego kraju
- wyrazem świadomości społecznej, ekologicznej i kulturowej Samorządu Gminy, odpowiedzialnego za racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego
- wykładnią kształtowania polityki przestrzennej państwa, z uwzględnieniem zadań mogących służyć realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym
- podstawą dla racjonalnego dysponowania przestrzenią (terenem) w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju społ. gosp. gminy przy zachowaniu cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego

Celem Studium jest:

- rozpoznanie wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz społeczno - gospodarczego jako wartości materialnej
- ocena stanu tych wartości,
- określenie warunków dalszego funkcjonowania oraz wyznaczenie kierunków rozwoju jakościowego i przestrzennego gminy.

Celem zmiany studium jest jego aktualizacja, polegająca na dostosowaniu studium do zmian, które zostały spowodowane dynamicznym rozwojem gminy. Głównymi czynnikami wpływającymi na ten fakt są:

- bliskość aglomeracji poznańskiej,
- bardzo dobra obsługa komunikacyjna,
- dobry klimat dla inwestorów.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK *W 1998 R.* SPORZĄDZIŁ ZARZĄD MIEJSKI W SKŁADZIE:

Przewodniczący Zarządu	Jerzy Lechnerowski	Burmistrz
Członek Zarządu	Piotr Plewka	Z-ca Burmistrza
Członek Zarządu	Artur Hoffmann	
Członek Zarządu	Grzegorz Marciniak	
Członek Zarządu	Marian Mieloch	
Członek Zarządu	Adam Obiegałka	
Członek Zarządu	Bogdan Stanisławski	

UCHWAŁĘ ZATWIERDZAJĄCĄ DOKUMENT UCHWALIŁA RADA MIEJSKA W KÓRNIKU W SKŁADZIE :

1. Kazimierz Bogusławski
2. Jerzy Cepka
3. Klaudyna Duszczak
4. Edward Finger
5. Elżbieta Grochowicz
6. Artur Hoffmann
7. Roman Jóźwiak
8. Irena Kaczmarek
9. Zbigniew Kalisz
10. Kazimierz Krawiarz
11. Jerzy Lechnerowski
12. Grzegorz Marciniak
13. Maciej Marciniak
14. Marian Mieloch
15. Jarosław Nowak
16. Antoni Odzimek
17. Adam Obiegałka
18. Piotr Perdoch
19. Bogdan Stanisławski
20. Bogdan Wesołek
21. Lech Zięta
22. Stefan Zimiński

GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Jerzy Zalewski nr upr. urb. 925/89
Część przestrzenno-programowa	mgr inż. arch. Jerzy Zalewski mgr Adam Derc
Zagadnienia społeczno-gospodarcze	mgr inż. arch. Jerzy Zalewski mgr Adam Derc
Część przyrodnicza	mgr Julian Kobusiński
Infrastruktura techniczna	inż. Gabriela Łosiewicz
Komunikacja	inż. Ewa Schwermer
Opracowanie graficzne	tech. Iwona Przybylska
Dyrektor Biura	mgr Jacek Michałowski
Z-ca dyrektora	mgr inż. arch. Krzysztof Wiza

~~*STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK - STUDIUM UJEDNOLICONE ZE ZMIANAMI 1-30 SPORZĄDZIŁ:*~~

~~***Jerzy Lechnerowski - Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik***~~

~~***UCHWAŁĘ ZATWIERDZAJĄCĄ DOKUMENT UCHWALIŁA RADA MIASTA I GMINY KÓRNIK W SKŁADZIE:***~~

1. ~~*Adam Lewandowski* ***Przewodniczący Rady Miasta i Gminy***~~
2. ~~*Roman Genstwa* ***I Wiceprzewodniczący Rady Miasta i Gminy***~~
3. ~~*Andrzej Surdyk* ***II Wiceprzewodniczący Rady Miasta i Gminy***~~
4. ~~*Irena Kaczmarek* ***III Wiceprzewodnicząca Rady Miasta i Gminy***~~
5. ~~*Iwona Cupryjak*~~
6. ~~*Anna Andrzejewska*~~
7. ~~*Julia Bartkowiak*~~
8. ~~*Beata Bruczyńska*~~
9. ~~*Dorota Buchalska*~~
10. ~~*Stanisław Duszczak*~~
11. ~~*Krystyna Janicka*~~
12. ~~*Iwona Kosmalska*~~
13. ~~*Łukasz Kwas*~~
14. ~~*Jarosław Mieloch*~~
15. ~~*Magdalena Pawlaczyk*~~
16. ~~*Andrzej Regulski*~~
17. ~~*Jerzy Rozmiarek*~~
18. ~~*Dorota Paluszkiewicz*~~
19. ~~*Małgorzata Walkowiak*~~
20. ~~*Daniel Kulza*~~
21. ~~*Tomasz Nagler*~~

ZMIANY STUDIUM

Do niniejszego Studium zostały sporządzone i zatwierdzone zmiany wprowadzone:

1. ~~Uchwałą Nr XVIII/204/99 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik dla części terenu wsi Robakowo, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 1; zmiana opracowana przez zespół P.P. „Archiplan" S.C. pod kierunkiem J. Zalewskiego;~~
2. ~~Uchwałą Nr XXV/274/2000 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 lipca 2000 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Robakowo, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 2; zmiana opracowana przez dr n. tech. K. Dzieńdziurę;~~
3. ~~Uchwałą Nr XXIX/365/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 7 lutego 2001 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Żerniki, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 3; zmiana opracowana przez dr n. tech. K. Dzieńdziurę;~~
4. ~~Uchwałą Nr XLI/523/2002 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 8 lutego 2002 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Dachowa, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 4; zmiana opracowana przez dr n. tech. K. Dzieńdziurę;~~
5. ~~Uchwałą Nr XII/176/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 lipca 2003 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik dla części terenu wsiach Koninko i Gądki, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 5; zmiana opracowana przez zespół P.P. „Archiplan" S.C. pod kierunkiem J. Zalewskiego;~~
6. ~~Uchwałą Nr XXVII/312/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 314 w Kórniku, obręb Bnin, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 6; zmiana opracowana przez dr n. tech. K. Dzieńdziurę;~~
7. ~~Uchwałą Nr XXVII/314/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 16/19 w Gądkach, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 7; zmiana opracowana przez dr n. tech. K. Dzieńdziurę;~~
8. ~~Uchwałą Nr XXXV/412/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w miejscowości Borówiec, rejon ul. Poznańskiej, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 8; zmiana opracowana przez zespół P.P. „Archiplan" S.C. pod kierunkiem J. Zalewskiego;~~
9. ~~Uchwałą Nr XLI/458/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik, w części dotyczącej terenu położonego w miejscowości Robakowo dla działki nr 85/1, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 9; zmiana opracowana przez mgr inż. arch. J. Domagalskiego i mgr inż. arch. Z. Przybylskiego;~~
10. ~~Uchwałą Nr XLVII/515/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik, obejmującego zmiany dla miejscowości: Czmoniec, Radzewo, Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki, Mościenica (obręb geodezyjny Skrzynki); zmiana opracowana przez ITP. Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Iwony Monkiewicz – **uchwała została uchylona w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody**~~

~~***Wielkopolskiego z dnia 11 maja 2006 r. Nr PN.II-5.0911-261/06**. Ostatecznie zmianę nr 10 uchwalono uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr XXIX / 317 /2008 z dnia 08 października 2008 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmujące zmiany dla miejscowości: Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki oraz Czmoniec i Radzewo; oznaczona w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 10; zmiana opracowana przez ITP. Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Iwony Monkiewicz;~~

11. ~~Uchwałą Nr IV/37/07 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik ze zmianami obejmującymi fragmenty miejscowości Dachowa, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 11; zmiana opracowana przez ITP Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Iwony Monkiewicz;~~
12. ~~Uchwałą Nr VII/63/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 6/12 w miejscowości Żerniki, Gm. Kórnik, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 12; zmiana opracowana przez Pracownię JAG pod kierunkiem mgr inż. arch. J. Grocholewskiej;~~
13. ~~Uchwałą Nr XVI/156/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Mościenica, oznaczonej w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 13; zmiana opracowana przez Invest-Plan. Biuro Planowania Przestrzennego, Architektury i Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Darii Ziemkowskiej;~~
14. ~~Uchwałą nr LV/563/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Czmoń;~~
15. ~~Uchwałą Nr VII/75/2011 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianami obejmującymi: część obrębów Błażejewko i Czołowo oraz m. Czmoniec i Trzykolne Młyny, obręb geod. Czmoniec; zmiana oznaczona w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 15; opracowana przez ITP Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Iwony Monkiewicz;~~
16. ~~Uchwałą Nr IX/97/11 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla części miasta Kórnika, dotyczącej obszaru wzdłuż linii brzegowej Jeziora Kórnickiego, od ulicy Woźniaka do ulicy Jeziornej, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 16; zmiana opracowana przez Autorską Pracownię Projektową Stefan Wojciechowski pod kierunkiem mgr inż. arch. Joanny Grocholewskiej;~~
17. ~~Uchwałą Nr XI/114/11 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – obręb Czołowo i Konarskie oraz część obrębu Skrzynki i Bnin;~~
18. ~~Uchwałą Nr LVII/606/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – obręb Borówiec, dz. nr ewid. 199/2, 200/2, 200/3;~~
19. ~~Uchwałą Nr XI/117/2011 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 lipca 2011r.w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w Szczytnikach;~~
20. ~~Uchwałą Nr XIII/163/11 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 października 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w Żernikach i Koninku, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 20; zmiana opracowana przez Invest-Plan Biuro Planowania Przestrzen-~~

~~nego, Architektury i Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Darii Ziemkowskiej;~~

21. Uchwałą Nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik terenów północno-wschodniej części gminy Kórnik – obręb Żerniki, Robakowo, Dachowa, Borowiec, Szczodrzykowo, Runowo, Dziećmierowo, Pierzchno i Kromolice, oznaczone w tekście ujednoliconym jako zmiana nr 21 zmiana opracowana przez Invest-Plan Biuro Planowania Przestrzennego, Architektury i Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. Darii Ziemkowskiej;
22. 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 geodezyjny Bnin, Biernatki, Dębiec i Prusinowo, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 22; zmiana opracowana przez Autorską Pracownię Projektową Stefan Wojciechowski pod kierunkiem mgr inż. arch. Joanny Grocholewskiej.

~~23. Uchwałą Nr XXV/384/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 maja 2013r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Gądki, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 23; zmiana opracowana została pod kierunkiem mgr inż. arch. Jerzego Zalewskiego;~~

~~24. Uchwałą Nr XLIV/506/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – dla wschodniej części obrębu Czołowo, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 24; zmiana opracowana przez Pracownię Urbaneco pod kierunkiem mgr inż. Moniki Skrzypczak.~~

~~25. Uchwałą Nr XLVII/533/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 25; zmiana opracowana przez Pracownię Projektową Architektoniczno-Urbanistyczną pod kierunkiem mgr inż. arch. Marii Jurczyszyn.~~

~~26. Uchwałą Nr XLIX/537/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 26; zmiana opracowana przez zespół projektowy w składzie: mgr Ryszard Kajotańczyk (główny projektant), mgr inż. Emilia Stawska, mgr inż. arch. Joanna Wleklińska, mgr Joanna Woźniak, mgr Ewa Zagdańska.~~

~~27. Uchwałą Nr LIII/584/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 25; zmiana opracowana przez Pracownię JAG pod kierunkiem mgr inż. arch. Joanny Grocholewskiej.~~

~~28. Uchwałą Nr VII/82/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia z dnia 29 kwietnia 2015r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą działki oznaczone numerami ewid.: 105/9 i 105/10, położone w obrębie geodezyjnym Koninko, oznaczone w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 28; zmiana opracowana przez firmę Grupa Ekoformat Tomasz Wojciechowski pod kierunkiem mgr Tomasza Wojciechowskiego.~~

~~29. Uchwałą Nr XXVI/313/2016 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 28 września 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną numerem~~

~~*ewid.: 43/29, położoną w obrębie geodezyjnym Żerniki, oznaczoną w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 29; zmiana opracowana przez firmę Jagabudex-Projekt pod kierunkiem mgr inż. arch. Adama Kijowskiego.*~~

30. Uchwałą Nr XXXI/375/2017 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Kromolice, oznaczoną w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 30; zmiana opracowana pod kierunkiem mgr Ewy Mendel.
31. ~~*Uchwałą Nr XL/529/17 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 25 października 2017 r. 2017 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki, oznaczoną w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 31; zmiana opracowana pod kierunkiem mgr Ewy Mendel.*~~
32. ~~*Uchwałą Nr XXX/413/2021 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą i oznaczoną w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 32; zmiana opracowana pod kierunkiem mgr Ewy Mendel.*~~
33. Uchwałą nr *XXXII/442/2021* Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia *26 maja 2021 r.* w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą część obrębu Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, oznaczoną w tekście i na rysunku ujednoliconym, jako zmiana nr 33; zmiana opracowana pod kierunkiem mgr inż. arch. Filipa Koczorowskiego.
34. *Uchwałą nr ..... Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia ..... r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz część obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, (zmiana obejmuje teren wskazany w uchwałach Rady Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do sporządzenia studium Nr XXII/278/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. i Nr XXVII/326/2016 z dnia 26 października 2016 r., za wyjątkiem części obrębu Błażejewko – w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, która została objęta zmianą nr 33 (Uchwała nr XXXII/442/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą dotyczącą części wsi Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik), oznaczoną w tekście i na rysunku ujednoliconym, jako zmiana nr 34; zmiana opracowana pod kierunkiem mgr inż. arch. Filipa Koczorowskiego.*

~~*Zmiana studium nr 10 obejmowała teren miejscowości:, Borówiec, Kamionki i Radzewo oraz fragmenty wsi Czmońca i Koninka oraz Szczytnik, leżące po południowo-zachodniej stronie od linii kolejowej, która stanowi granicę uchwalenia zmiany studium.*~~
~~*Zakres ustaleń wynikał z uchwały: Nr XXIII/295/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz z uchwały: Nr XXIV/304/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Radzewo.*~~

~~*Zakres ustaleń zmiany Studium nr 11 wynika z uchwały: Nr XLV/489/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium*~~

~~*uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Dachowa, gm. Kórnik.*~~
~~*Zakres ustaleń zmiany Studium nr 13 wynika z uchwały Nr XXX/340/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Skrzynki – Mościenica.*~~

Zmiana studium nr 22 obejmowała część miasta Kórnika w obrębie Bnin oraz obręby Biernatki, Dębiec i Prusinowo. Zakres ustaleń zmiany Studium nr 22 wynika z uchwały Nr XII/119/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – obręb Bnin, Biernatki, Dębiec, Prusinowo.

~~*Zmiana studium nr 23 obejmuje obręb Gądki. Zakres ustaleń zmiany Studium nr 23 wynika z uchwały Nr XXIII/259/12 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Gądki.*~~
~~*Zmiana studium nr 24 obejmuje część obrębu Czołowo. Zakres ustaleń zmiany Studium nr 24 wynika z uchwały Nr XXIX/337/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla wschodniej części obrębu Czołowo.*~~

~~*Zmiana studium nr 25 obejmuje części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko. Zakres ustaleń zmiany Studium nr 25 wynika z uchwały Nr XXX / 345 / 2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 stycznia 2013r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko*~~

~~*Zmiana studium nr 26 obejmuje część obrębu Czołowo zlokalizowaną pomiędzy wschodnią granicą pasa drogi wojewódzkiej nr 434, a kompleksem leśnym położonym w północno – wschodniej części obrębu Czołowo. Zakres ustaleń zmiany Studium nr 26 wynika z uchwały Nr XXIX/335/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo.*~~

~~*Zmiana studium nr 27 obejmuje część miasta Kórnika oraz część obrębu Skrzynki. Zakres ustaleń zmiany Studium nr 23 wynika z uchwały Nr XXVI/286/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik.*~~

~~*Zmiana studium nr 28 obejmuje działki oznaczone numerami ewid.: 105/9 i 105/10, położone w obrębie geodezyjnym Koninko, gmina Kórnik. Zakres ustaleń zmiany studium nr 28 wynika z uchwały nr XL/444/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki nr ewid.: 105/9 i 105/10, obr. Koninko.*~~

~~*Zmiana studium nr 29 obejmuje działkę oznaczoną numerem ewid.: 43/29, położoną w obrębie geodezyjnym Żerniki, gmina Kórnik. Zakres ustaleń zmiany studium nr 29 wynika z uchwały nr VII/83/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla działki o numerze ewidencyjnym 43/29, obręb Żerniki.*~~

Zmiana studium nr 30 obejmuje grunty miejscowości Kromolice. Zakres ustaleń zmiany studium nr 30 wynika z uchwały nr XVIII/225/2016 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującej grunty miejscowości Kromolice.

~~*Zmiana studium nr 31 obejmuje działki o numerach ewid. 149/3 i149/5, obręb Skrzynki. Zakres ustaleń zmiany studium nr 31 wynika z uchwały nr IX/95/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, dla działek o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki.*~~

~~*Zmiana studium nr 32 obejmuje obszar grunty wsi Czołowo, pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą. Zakres ustaleń zmiany studium nr 32 wynika z uchwały nr XIX/244/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 23 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą.*~~

Zmiana studium nr 33 obejmuje część obrębu Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, oznaczona w tekście i na rysunku ujednoliconym jako zmiana nr 33, wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XXII/278/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Zgodne z § 3 ww. uchwały dopuszcza się opracowanie studium w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały w kilku odrębnych etapach. Mając powyższe na uwadze, niniejsza zmiana obejmuje część obrębu Błażejewko – w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego.

Zmiana nr 34 obejmuje zachodnią część gminy Kórnik wraz z Kórnikiem i Bninem na zachód od trasy S11. Poszczególne zmiany opracowane w obszarze przedmiotowej zmiany od nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, cz. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32 tracą moc. Dotychczasowe ustalenia i kierunki rozwoju w granicach przedmiotowej zmiany zostają zastąpione nowymi kierunkami lub przeniesione do zmiany nr 34. Zmiana nr 34, wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr XXII/278/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Zgodne z § 3 ww. uchwały dopuszcza się opracowanie studium w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały w kilku odrębnych etapach. Mając powyższe na uwadze, niniejsza zmiana obejmuje teren wskazany w uchwale o przystąpieniu za wyjątkiem części obrębu Błażejewko – w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, która została objęta zmianą nr 33 (Uchwała nr XXXII/442/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą dotyczącą części wsi Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik). Ponadto zmiana nr 34 wynika również z uchwały Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kórnik, ze zmianą obejmującą północny zachód gminy, tj. obszar obrębów: Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11.

Spis treści zaktualizowany

CZĘŚĆ A FORMALNO-PRAWNA 13
1. Podstawa prawna opracowania 13
2. Cel i zakres opracowania 16
~~2a. Cel i zakres opracowania zmiany studium nr 11~~ ..... ~~16~~
3. Tryb formalno-prawny 16
3a. Tryb formalno prawny przeprowadzenia zmiany studium 17
CZĘŚĆ B ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO 21
1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu 21
1.1. Ogólna charakterystyka gminy 21
1.2. Ludność 21
1.3. Funkcje gminy i użytkowanie gruntów 22
1.4. Uwarunkowania planistyczne 23
1.4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 23
1.4.2. Decyzje o warunkach zabudowy 25
1.5. Turystyka, wypoczynek i rekreacja 26
2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony 27
2.1. Struktura przestrzenna gminy 27
2.2. Infrastruktura usługowa oraz działalność gospodarcza 29
2.3. Rolnictwo 30
2.4. Lokalizacja zakładów przemysłowych i usług 32
2.5. Ochrona przyrody i krajobrazu 32
2.6. Ocena ładu przestrzennego gminy 33
3. ~~*1.*~~ Środowisko przyrodnicze ~~*i kulturowe*~~ 33
3.1. ~~*1.1.1*~~ Charakterystyka środowiska *przyrodniczego* gminy 33
3.1.1. ~~*1*~~ *Położenie i rzeźba terenu* 33
3.1.2. ~~*2*~~ Budowa geologiczna 34
3.1.3. ~~*3*~~ Zasoby wodne 36
3.1.4. ~~*4*~~ Warunki glebowe 42
3.1.5. ~~*5*~~ Szata roślinna – lasy 43
3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna 44
3.3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna 45
3.4. ~~*1.1.2.*~~ Ochrona środowiska przyrodniczego 46
3.4.1. Obszary i obiekty przyrody prawnie chronione 46
3.4.2. Pomniki przyrody 48
3.4.3. Parki zabytkowe 53
3.4.4. Obszary i obiekty kulturowe o znaczeniu naukowym 54
3.4.5. Propozycje obszarów i obiektów przyrodniczych do objęcia ochroną prawną 54
3.5. ~~*1.1.3.*~~ *Ocena stanu środowiska* 55
~~*1.2. Środowisko kulturowe*~~ ..... ~~62~~
4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 63
4.1. ~~*1.2.1.*~~ *Zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków* 63
4.2. ~~*1.2.2.*~~ Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków 64
4.3. Cmentarze zabytkowe 64
4.4. Ewidencja Zabytków 65
4.5. ~~*1.2.3*~~ Placówki naukowe na terenie gminy 65
4.6. ~~*2.*~~ Układ osadniczy 66
5. ~~*3.*~~ Czynniki demograficzno-społeczne 68
5.1. ~~*3.1.*~~ Demografia 68
5.2. ~~*3.2.*~~ Poziom i jakość życia mieszkańców gminy 76
5.3. ~~*3.3.*~~ Rekreacja i wypoczynek 81
6. ~~*4.*~~ Działalność gospodarcza 82
6.1. ~~*4.1.*~~ Przemysł 82
6.2. ~~*4.2.*~~ Rolnictwo 83
7. ~~*5.*~~ Infrastruktura techniczna 87
7.1. ~~*5.1.*~~ Komunikacja 87
7.2. ~~*5.2.*~~ Zaopatrzenie w wodę 91
7.3. ~~*5.3.*~~ Odprowadzanie ścieków 92
7.4. ~~*5.4.*~~ Zaopatrzenie w gaz 94
7.5. ~~*5.5.*~~ Zaopatrzenie w energię elektryczną 97
7.6. ~~*5.6.*~~ Gospodarka odpadami 98
7.7. ~~*5.7.*~~ Linia radiowa 99
8. ~~*6.*~~ Stan prawny gruntów 99
9. ~~*7.*~~ Zadania o znaczeniu ponadlokalnym 99
10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy 100
10.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z analizy środowiskowej 101
10.2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z analizy społecznej i prognoz demograficznych 102
10.3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z analizy ekonomicznej i możliwości finansowych 103
10.4. Uwarunkowania wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę 104
10.4.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę 104
10.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej 108
10.4.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę 111
10.4.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 112

CZĘŚĆ C KIERUNKI ROZWOJU – SYNTEZA ... 115
1. Kierunki w zakresie ochrony środowiska ... 115
1.1. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego ... 115
1.2. Obszary i obiekty chronione na terenie gminy na podstawie ustaw o ochronie i kształtowaniu środowiska, o lasach, o ochronie gruntów rolnych i leśnych ... 117
1.3. Kierunki polityki przestrzennej gminy w zakresie kształtowania krajobrazu. ... 120
2. Kierunki w zakresie ochrony środowiska kulturowego ... 122
3. Kierunki w zakresie demografii ... 123
4. Kierunki w zakresie polityki przestrzennej ... 125
5. Kierunki w zakresie rekreacji i wypoczynku ... 127
6. Kierunki w zakresie działalności gospodarczej ... 128
7. Kierunki w zakresie rolnictwa i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ... 128
8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji ... 129
9. Kierunki w zakresie zaopatrzenia w wodę ... 131
10. Kierunki rozwoju sieci gazowej ... 132
11. Kierunki rozwoju odprowadzenie ścieków ... 133
12. Kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznej ... 134
12a. Kierunki rozwoju telefonii komórkowej ... 138
12b. Linia radiowa ... 139
13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych ... 139
14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady ... 140
15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji *lub remediacji* ... 140
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ... 140
17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie ... 142
18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium ... 142
CZĘŚĆ D ZMIANY STUDIUM ... 143
ZMIANA NR 1 ... 143
ZMIANA NR 2 ... 143
ZMIANA NR 3 ... 143
ZMIANA NR 4 ... 144
ZMIANA NR 5 ... 144
ZMIANA NR 6 ... 144
ZMIANA NR 7 ... 145
ZMIANA NR 8 ... 145
ZMIANA NR 9 ... 146
ZMIANA NR 10 ... 147
ZMIANA NR 11 ... 155
ZMIANA NR 12 ... 156
ZMIANA NR 13 ... 157
ZMIANA NR 14 ... 158
ZMIANA NR 15 ... 161
ZMIANA NR 16 ... 166
ZMIANA NR 17 ... 169
ZMIANA NR 18 ... 175
ZMIANA NR 19 ... 179
ZMIANA NR 20 ... 182
ZMIANA NR 21 ... 191
ZMIANA NR 22 ... 224
ZMIANA STUDIUM NR 23 ... 235
ZMIANA STUDIUM NR 24 ... 243
ZMIANA STUDIUM NR 25 ... 254
ZMIANA STUDIUM NR 26 ... 263
ZMIANA NR 27 ... 276
ZMIANA STUDIUM NR 28 ... 288
ZMIANA STUDIUM NR 29 ... 297
ZMIANA STUDIUM NR 30 ... 305
ZMIANA STUDIUM NR 31 ... 312
ZMIANA STUDIUM NR 32 ... 322
ZMIANA STUDIUM NR 33 ... 338
ZMIANA STUDIUM NR 34 ... 349

CZĘŚĆ A FORMALNO-PRAWNA

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną niniejszego Studium stanowi:
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415),
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXXIX/278/97 z dnia 17 kwietnia 1997 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik podjęta zgodnie z ww. Ustawą.

Studium - jako akt, który bezpośrednio przedstawia politykę władz gminnych posiada cechy właściwe dla aktów określonych mianem „wytyczne". Za ich pomocą, poprzez określenie: celów, zadań, rezultatów oraz zasad stosowania kompetencji, organ (Rada Miejska) stanowi o kierunkach działania podległych sobie jednostek organizacyjnych. „Wytyczne" zawarte w Studium należy traktować przede wszystkim jako szczególny rodzaj „aktu kierownictwa wewnętrznego" o charakterze lokalnym.

~~*Podstawa prawna studium ze zmianami nr 11 obejmującymi fragmenty miejscowości Dachowa są ustawa z dnia 27 marca 2006 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz uchwała Nr XLV/489/2005 Rady Miejskiej w Kórniku, z dnia 28 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Dachowa, gm. Kórnik.*~~

~~*Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 12 w części dotyczącej działki nr ewid. 6/12 w miejscowości Żerniki stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), na podstawie której zostały podjęte:*~~
- ~~*uchwała Nr XXX/340/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 listopada 2005 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, w części dotyczącej działki nr ewid. 6/12 w miejscowości Żerniki,*~~
- ~~*uchwała Nr VII/63/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 6/12 w miejscowości Żerniki, Gm. Kórnik.*~~

~~*Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 13 obejmującymi miejscowość Mościenicę stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), na podstawie której zostały podjęte:*~~
- ~~*uchwała Nr XXX/340/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Skrzynki-Mościenica,*~~
- ~~*uchwała NR XVI/156/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Mościenica.*~~

Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 22 stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), na podstawie której została podjęta uchwała Nr XII/119/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca

2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – obręb Bnin, Biernatki, Dębiec, Prusinowo.

Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 23 obejmującymi miejscowość Gądki stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) na podstawie której została podjęta:

- *uchwała Nr XXIII/259/12 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Gądki,*

Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 24 obejmującymi miejscowość Czołowo stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) na podstawie której została podjęta:

- *uchwała Nr XXIX/337/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla wschodniej części obrębu Czołowo.*

Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 25 stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), na podstawie której została podjęta:

- *uchwała Nr XXX / 345 / 2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 stycznia 2013r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik –dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko.*

Podstawę prawną zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – dla północno-wschodniej części obrębu Czołowo, oznaczonej numerem 26, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami), na podstawie której została podjęta:

- *uchwała Nr XXIX/335/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo.*

Podstawą prawną opracowania studium ze zmianą nr 27 jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), oraz uchwała Nr XXVI/286/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik.

Podstawę prawną wersji studium ze zmianą obejmującą działki oznaczone numerami ewid.: 105/9 i 105/10, położone w obrębie geodezyjnym Koninko – zmiana nr 28 – stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) na podstawie której została podjęta:

- *uchwała Nr XL/444/2013 z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki nr ewid.: 105/9 i 105/10, obr. Koninko.*

Podstawę prawną wersji studium ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną numerem ewid.: 43/29, położoną w obrębie geodezyjnym Żerniki – zmiana nr 29 – stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) na podstawie której została podjęta:

- ~~*uchwała Nr VII/83/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla działki o numerze ewidencyjnym 43/29, obręb Żerniki.*~~

Podstawę prawną wersji studium ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Kromolice – zmiana nr 30 – stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) na podstawie której została podjęta:

- uchwała nr XVIII/225/2016 z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującej grunty miejscowości Kromolice.

~~*Podstawę prawną wersji studium ze zmianą obejmującą działki o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki – zmiana nr 31 – stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) na podstawie której została podjęta:*~~

- ~~*uchwała nr IX/95/2015 z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, dla działek o numerach ew. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki.*~~

~~*Podstawę prawną wersji studium ze zmianą obejmującą obszar grunty wsi Czołowo, pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą – zmiana nr 32 – stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) na podstawie której została podjęta:*~~

- ~~*uchwała nr XIX/244/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 23 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą.*~~

Podstawę prawną wersji studium ze zmianami nr 33 stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), na podstawie, której zostały podjęte uchwały:

- uchwała Nr XXII/278/2016 Rady ~~*Miejskiej w Kórniku*~~ *Miasta i Gminy Kórnik* z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Zgodne zaś z § 3 ww. uchwały ~~*Dd*~~opuszcza się opracowanie studium ze zmianą w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały w kilku odrębnych etapach.
  Mając powyższe na uwadze niniejsza zmiana obejmuje część obrębu Błażejewko – ~~*w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego*~~ *dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik*.

Podstawę prawną wersji studium ze zmianą nr 34 stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 i t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250), na podstawie, której zostały podjęte uchwały, odpowiednio:

- *Nr XXII/278/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko,*
- *Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą północny zachód gminy, tj. obszar obrębów: Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11.*

Zmiana studium nr 33 obejmowała część obrębu Błażejewko – teren i okolice dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, natomiast zmiana nr 34 obejmuje pozostały obszar objęty ww. uchwałą Nr XXII/278/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. oraz obszar objęty uchwałą Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r.

2. Cel i zakres opracowania

Podstawowym zadaniem Studium jest określenie właściwych zależności i powiązań pomiędzy rozwojem przestrzennym a rozwojem społeczno-gospodarczym gminy. Przyjęte w Studium kierunki będące wynikiem przeprowadzonych, w oparciu o materiały wyjściowe, licznych analiz i studiów badawczych, stanowią bogaty i wszechstronny materiał źródłowy służący m.in.:

- do racjonalnego dysponowania przestrzenią (terenem gminy) w celu zapewnienia zrównoważonego, prawidłowego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, przy zachowaniu cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego jakim dysponuje gmina, w celu zapobieżenia nieodwracalnej degradacji środowiska przyrodniczego i zabytków kultury,
- do wyboru najkorzystniejszych ofert zgłoszonych przez potencjalnych inwestorów, których oferowane programy inwestycyjne mogą wzbogacić poziom gospodarczy i społeczny w gminie, nie naruszając wartości środowiska,

Plany miejscowe są najbardziej skutecznym instrumentem dla wdrażania „obowiązującej polityki przestrzennej", ale nie jedynym. Według ww. ustawy Rada Miejska może posłużyć się inną formą niż plan miejscowy, formą - aktu prawa lokalnego (aktem prawa miejscowego). Dla potrzeb ochrony lokalnych wartości przyrodniczych Rada Miejska może posłużyć się zakazami i nakazami ustanowionymi dla terenów przyrodniczych w oparciu o ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).

Poza ww. sposobami stosowania polityki przestrzennej istnieją jeszcze indywidualne decyzje administracyjne, które posiadają charakter uznaniowy i stosują się w nielicznych przypadkach, w których organ (Rada Miejska) może przyznać uprawnienia, bądź nałożyć obowiązek (te kompetencje dotyczą przede wszystkim gospodarowania gruntami komunalnymi).

Studium stanowi kompendium zawierające niezbędne informacje dotyczące uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w związku z powyższym dla organów gminy powinno spełniać funkcję instrumentalną, którą do tej pory spełniał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy.

~~*2a. Cel i zakres opracowania zmiany studium nr 11*~~

~~*Podstawowym celem zmiany nr 11 jest ujawnienie na rysunku studium terenu związanego z aktywizacją gospodarczą, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały wywołującej.*~~

~~*Bardzo dynamiczny rozwój gminy Kórnik, szczególnie jej północnej części, wynika z bliskości aglomeracji poznańskiej, dogodnego układu komunikacyjnego, a w szczególności bliskości węzła autostradowego i drogi krajowej S11, która po modernizacji będzie drogą ekspresową.*~~

~~*Inną bardzo istotną przesłanką, która spowodowała konieczność sporządzenia zmiany studium była planowana nowa trasa dla linii czterotorowej, dwunapięciowej 2 x 220kV + 2 x 400kV relacji Plewiska – Kromolice.*~~

3. Tryb formalno-prawny

- Zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 415, z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kórniku podjęła Uchwałę Nr XXXIX/278/97

w dnia 17 kwietnia 1997 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.
- Pismem nr 834/43/97 z dnia 28 maja 1997 r. Zarząd Miejski Gminy Kórniku wystąpił do instytucji i stosownych wydziałów, oraz gmin sąsiednich o nadsyłanie wniosków do opracowywanego Studium.
- W trakcie zbierania wniosków oraz sporządzania kolejnych etapów Studium odbyły się 3 posiedzenia robocze z pracownikami Urzędu Gminy oraz 2 spotkania z Zarządem Miejskim.
- Zarząd Miejski Gminy Kórnik pismem nr 832/8/97/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. wystąpił do instytucji i stosownych wydziałów, oraz gmin sąsiednich, o zaopiniowanie projektu Studium.
- W dniu 16 czerwca 1998 roku Rada Miejska Gminy Kórnik podjęła Uchwałę nr LV/450/98 zatwierdzająca Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

3a. Tryb formalno prawny przeprowadzenia zmiany studium

~~*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą fragment gruntów miejscowości Dachowa zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2006 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zmianami).*~~

~~*Na podstawie przepisów ww. ustawy (art. 11) oraz w oparciu o uchwałę Nr XLV/489/2005 Rady Miejskiej w Kórniku, z dnia 28 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik w miejscowości Dachowa, gm. Kórnik została przeprowadzona procedura planistyczna przedmiotowej zmiany.*~~

~~*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianami obejmującymi miejscowości Czmoniec, Radzewo, Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki, zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), zwanej dalej upzp.*~~

~~*Na podstawie uchwał: Nr XXIII/295/2004, Nr XXIV/304/2004 oraz Nr XXX/340/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 marca 2004 r., 28 kwietnia 2004r. oraz 25 sierpnia 2004 r., zgodnie z art. 11 upzp zostały przeprowadzone procedury sporządzania studium. Procedury planistyczne toczyły się rozdzielnie dla miejscowości Czmoniec, dla miejscowości Radzewo, oraz dla pozostałych ww. miejscowości.*~~

~~*Po zakończeniu wszystkich postępowań planistycznych, celem łatwiejszego korzystania z opracowania, sporządzono jeden tekst wraz z rysunkiem dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmującego zmiany dla miejscowości: Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki, Czmoniec, Radzewo. Wobec wyczerpania procedury planistycznej, projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujący zmiany w ww. miejscowościach wraz z listą nieuwzględnionych uwag, jakie wpłynęły w trakcie wyłożenia, został przedstawiony, Radzie Miejskiej w Kórniku, do uchwalenia.*~~

~~*Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 13 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr XXX/340/2004 z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Skrzynki-Mościenica. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 29 października 2007 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr XVI/156/2007 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Mościenica.*~~

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 22 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr XII/119/2007 z dnia 25 lipca 2007 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – obręb Bnin, Biernatki, Dębiec, Prusinowo. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 28 grudnia 2012 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr XXIX/334/2012 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik - obręb Bnin, Biernatki, Dębiec, Prusinowo.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 23 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr XXIII/259/2012 w dniu 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Gądki. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 29 maja 2013r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr XXXV/384/2013 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Gądki.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 24 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr XXIX/337/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla wschodniej części obrębu Czołowo. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 26 lutego 2014 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr XLIV/506/2014 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik - dla wschodniej części obrębu Czołowo.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 25 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 30 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr XLVII/533/2014 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik-dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 26 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami). Prace nad w/w zmianą studium przebiegały w następujących etapach i terminach:

- *podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Kórniku Nr XXIX/335/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo;*
- *ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia studium zamieszczone w prasie – „Kórniczanin" nr 2/2013 z dnia 25.01.2013 r., obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kórniku w dniach 25.01. – 19.02.2013 r.,*
- *zawiadomienie organów administracji państwowej, instytucji i jednostek organizacyjnych o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium – pismo o znaku WB-PP.6720.1.2013 z dnia 13.02.2013 r. wraz z rozdzielnikiem;*
- *konsultacje i omawianie koncepcji na spotkaniach roboczych zespołu autorskiego z Burmistrzem Gminy Kórnik;*
- *zaopiniowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;*
- *udostępnienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego organom właściwym do jego uzgodnienia / zaopiniowania;*
- *wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu w dniach od 03.03.2014 r. do 31.03.2014 r.;*
- *przyjmowanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu studium – do dnia 22.04.2014 r.;*

- ~~uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Kórniku na sesji w dniu 28 maja 2014 r. uchwałą Nr XLIX/537/2014 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo.~~

~~Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 27 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr XXVI/286/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik, Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 29.10.2014 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr LIII/584/2014 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik - Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik.~~

~~Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 28 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr XL/444/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki nr ewid.: 105/9 i 105/10, obr. Koninko. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 29 kwietnia 2015 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr VII/82/2015 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki nr ewid.: 105/9 i 105/10, obr. Koninko.~~

~~Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 29 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę Nr VII/83/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik dla działki o numerze ewidencyjnym 43/29, obręb Żerniki. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 28 września 2016 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr XXVI/313/2016 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 43/29, obręb Żerniki.~~

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 30 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Rada Miasta i Gminy w Kórniku podjęła Uchwałę nr XVIII/225/2016 z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującej grunty miejscowości Kromolice. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 22 lutego 2017 r. Rada Miasta i Gminy w Kórniku podjęła Uchwałę nr XXXI/375/2017 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Kromolice.

~~Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 31 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Rada Miejska w Kórniku podjęła Uchwałę nr IX/95/2015 z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, dla działek o numerach ew. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu 27 października 2017 r. Rada Miasta i Gminy w Kórniku podjęła Uchwałę~~

~~*nr XL/529/17 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, dla działek o numerach ewid. 149/3 i149/5, obręb Skrzynki.*~~

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 32 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła Uchwałę nr XIX/244/2016 z dnia 23 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą. Po przeprowadzeniu zgodnie z art. 11 upzp procedury sporządzania studium, w dniu *31 marca 2021* r. Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła Uchwałę nr *XXX/413/2021* w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 33 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Rada ~~*Miejska w Kórniku*~~ *Miasta i Gminy Kórnik* podjęła Uchwałę Nr XXII/278/*20*16 z dnia 29 czerwca 2016~~*r.*~~ r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Zgodne zaś z § 3. ww. uchwały dopuszcza się opracowanie studium ze zmianą w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały w kilku odrębnych etapach.
Mając powyższe na uwadze niniejsza zmiana obejmuje część obrębu Błażejewko – teren i okolice dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 34 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).
Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła Uchwały:

- *Uchwała Nr XXII/278/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko,*
- *Uchwała Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą północny zachód gminy, tj. obszar obrębów: Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11.*

Zmiana studium nr 33 obejmowała część obrębu Błażejewko – teren i okolice dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, natomiast zmiana nr 34 obejmuje pozostały obszar objęty ww. uchwałą Nr XXII/278/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 r. oraz obszar objęty uchwałą Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r.

CZĘŚĆ B ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

1.1. Ogólna charakterystyka gminy

Miejsko-wiejska gmina Kórnik położona jest w środkowej części województwa wielkopolskiego, na atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo obszarze polodowcowej Wysoczyzny Gnieźnieńskiej. Wyróżniającym się elementem środowiska przyrodniczego jest rynna jezior Kórnickich znacznie zwiększająca atrakcyjność turystyczno-rekreacyjną obszaru. Powierzchnia gminy wynosi 186,5 km, co stanowi około 0,6% powierzchni ogólnej województwa. Gmina graniczy z miastem Poznań oraz gminami: Kleszczewo, Środa Wielkopolska, Zaniemyśl, Śrem, Brodnica oraz Mosina. Kórnik należy do Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Położenie administracyjne oraz dobre skomunikowanie z miastem Poznań, dzięki ukończonej w 2009 roku modernizacji trasy S11, zwiększa atrakcyjność gminy jako terenów mieszkaniowych oraz inwestycyjnych. Czynniki środowiskowe oraz infrastrukturalne kształtują obecne użytkowanie gruntów lokując najatrakcyjniejsze obszary inwestycyjne aktywizacji gospodarczej w północnej części gminy w sąsiedztwie autostrady oraz trasy S11. Tereny mieszkaniowe również lokowane są głównie w części północnej ze względu na bliskość Poznania oraz w pasie rynny jezior przebiegającym z północy na południe gminy. Natomiast południowy obszar gminy pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

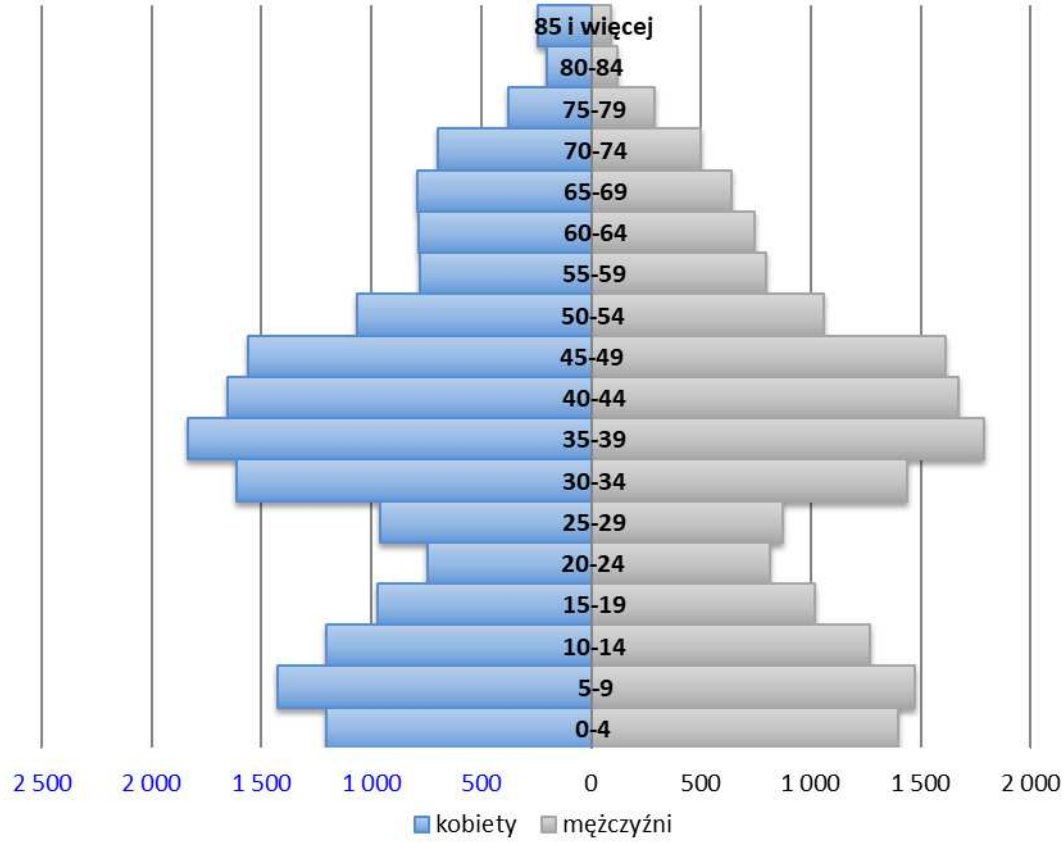
1.2. Ludność

Zgodnie z danymi na koniec 2022 r. liczba mieszkańców gminy Kórnik wynosiła 35 698 osób. Około 23% z tych osób zamieszkiwało miasto Kórnik. Miejscowościami z liczbą mieszkańców przekraczającą 1000 osób były Kórnik, Błażejewko, Czmoń, Kamionki, Borówiec, Robakowo, Dachowa oraz Szczytniki. Na przestrzeni ostatnich lat widoczna jest tendencja wzrostu liczby mieszkańców obszarów wiejskich w gminie Kórnik. Przyrost rzeczywisty ludności gminy jest dodatni, przyczynia się do tego zarówno dodatni przyrost naturalny, jak i dodatnie saldo migracji. Porównując dane z 2012 i 2022 roku, przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000 osób nieznacznie zmalał, osiągając wartość 5,02 w 2022 roku. Wskazać należy, że w analizowanym dziesięcioleciu wartość ta ulegała znaczącym wahaniom. Dane z poszczególnych lat dla gminy Kórnik wskazują na nieregularność zmian przyrostu naturalnego, odnotowuje się raz spadek, a raz wzrost tej wartości. Dla porównania dla całego powiatu poznańskiego wartość ta była znacznie niższa i w 2022 r. wynosiła jedynie 2,48.

Na dodatni przyrost rzeczywisty wpływa także wysokie saldo migracji. Dane dotyczące migracji mieszkańców pokazują, że przeważająca większość zameldowań w latach 2012 – 2022 dotyczyła mieszkańców miast. Saldo migracji w przeliczeniu na 1000 osób w tychże latach było wysokie, a do 2019 r. odnotowywany był jego znaczący spadek. W roku 2022 wskaźnik salda migracji na 1000 osób wynosił 27,08, co stanowiło wartość niewiele wyższą w stosunku do poprzedniego roku, kiedy to wskaźnik osiągnął wartość 26,58.

Na piramidzie płci i wieku przedstawiona została struktura mieszkańców gminy Kórnik w 2022 r. (ryc. 1). Pod względem liczebności w strukturze tej wyróżnia się grupa osób w wieku 30 – 49 lat. W obecnych tendencjach społecznych osoby w takim wieku zakładają rodziny. Widocznym tego efektem może być stosunkowo duża liczba dzieci w wieku do 14 lat. Niepokojącym zjawiskiem jest natomiast stosunkowo mała liczba osób w wieku 20 –29 lat, czyli prawdopodobnych, przyszłych rodziców. Zastojowy charakter ma część piramidy dotycząca mieszkańców w wieku 50 – 74 lata. W najbliższych latach w gminie pojawi się więc prawdopodobnie potrzeba zrównoważenia wysokiej liczby przyszłych emerytów osobami w młodszym wieku.

Ryc. 1. Piramida płci i wieku mieszkańców gminy Kórnik w 2022 roku



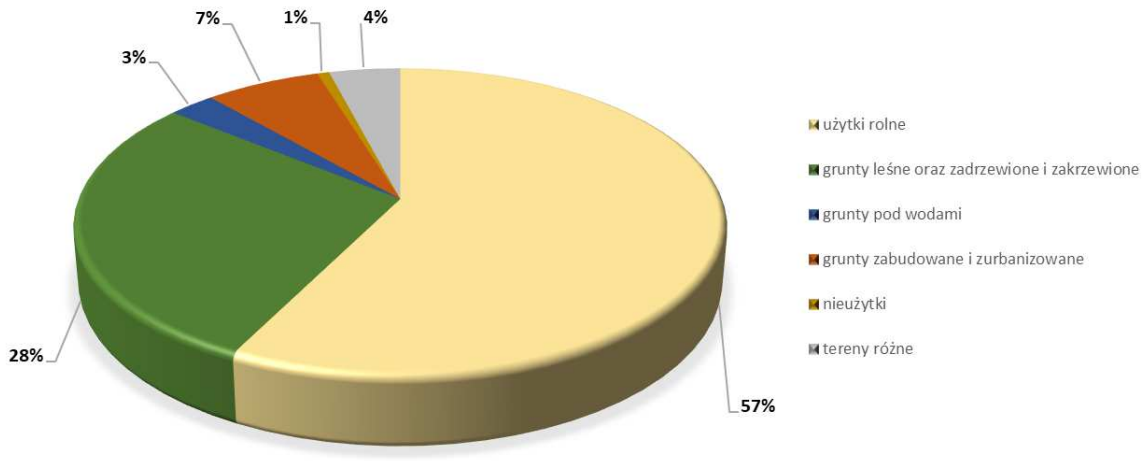
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

1.3. Funkcje gminy i użytkowanie gruntów

Pierwotnie gmina Kórnik pełniła głównie funkcje rolnicze, będąc zapleczem produkcji żywności dla miasta Poznania. Obecnie bliskość tego miasta również w dużej mierze kształtuje funkcje pełnione przez gminę. Tym razem umniejszając znaczenie rolnictwa na rzecz mieszkalnictwa jako tak zwanej sypialni dla pobliskiej metropolii oraz działalności gospodarczej ze względu na bliskość połączeń komunikacyjnych o wysokiej randze.

Stan użytkowania terenów gminy w pierwszym kwartale 2021 roku prezentuje rycina 2. Około 7% terenów miało ewidencyjne przeznaczenie jako grunty zabudowane i zurbanizowane. Największy odsetek terenów zajmują użytki rolne (57%), grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (28%).

Ryc. 2. Struktura użytkowania terenu gminy Kórnik w 2021 roku



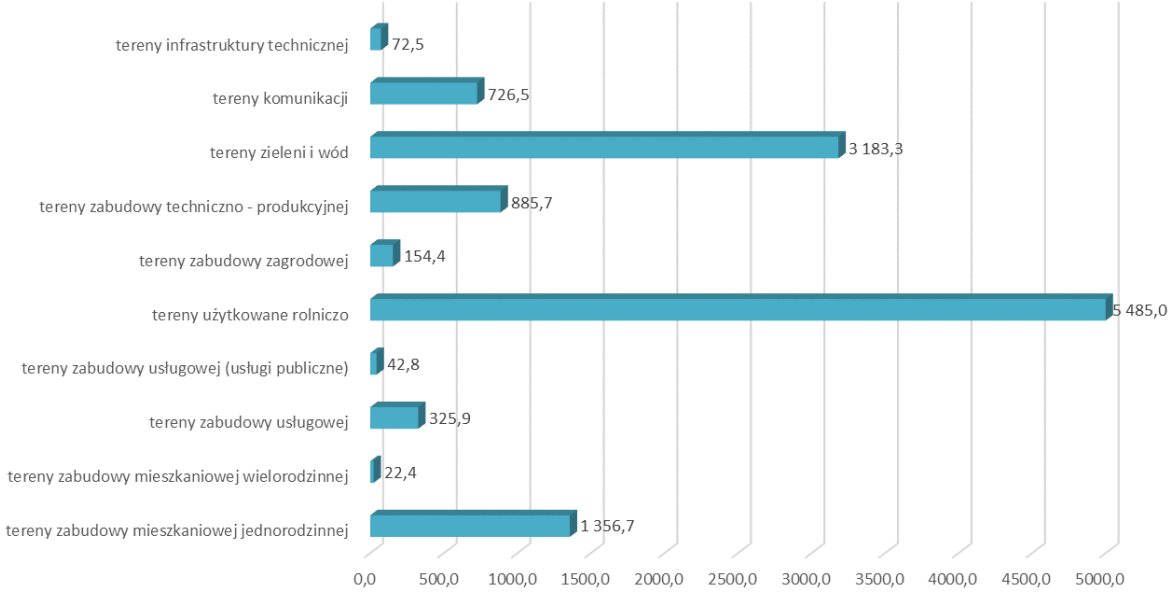
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy

1.4. Uwarunkowania planistyczne

1.4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W pierwszym kwartale 2024 na terenie gminy obowiązywało 291 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź też zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany pokrywały ok. 12 255 ha, co stanowiło 65,8% powierzchni gminy. Pod względem funkcji najwięcej obszarów przeznaczono w planach pod tereny rolnicze (44,8%). Około 26% terenów (3183,3 ha) objętych planami miejscowymi to tereny zieleni i wód. Nieco mniej powierzchni gminy, bo 11,1% (1356,7 ha) zostało przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 7,2% (885,7 ha) pod funkcje produkcyjne oraz 3,0% (368,7 ha) pod tereny zabudowy usługowej. Wyznaczone w planach tereny komunikacji stanowiły 5,9% (726,5 ha) wszystkich terenów objętych planami.

Ryc. 3. Powierzchnia terenów objęta obowiązującymi planami miejscowymi w pierwszym kwartale 2024 roku w podziale na funkcje w hektarach

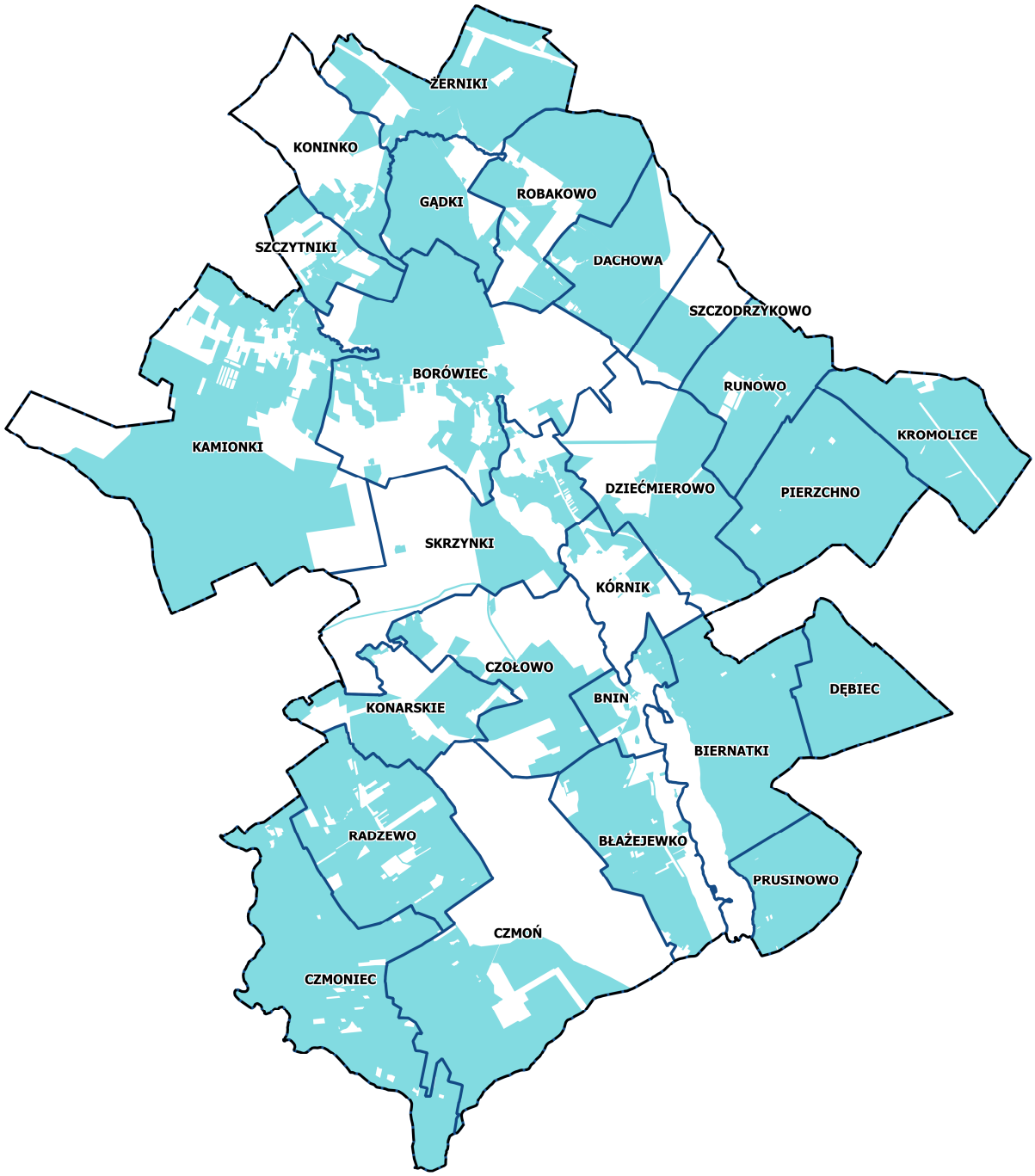


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kórnik

Największą powierzchnię pokrytą planami mają obręby Kamionki (1495,79 ha), Czmoniec (1046,46 ha), Pierzchno (758,12 ha), Radzewo (719,17 ha), Czmoń (704,53 ha), Borówiec (734,98 ha) oraz Biernatki (712,74 ha) (ryc. 4. i ryc. 5.). We wszystkich tych obrębach jednym z głównych przeznaczeń były tereny zieleni i tereny rolnicze. Pod względem procentowym największe pokrycie planami miejscowymi miały: Dębiec (99,97%), Prusinowo (99,56%), Pierzchno (99,41%), Czmoniec (96,57%), Runowo (94,42 ha) oraz Kromolice (94,31%).

Warto zwrócić uwagę na diametralne zmiany jakie zaszły w pokryciu powierzchni gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego między rokiem 2014 a 2021. W przedmiotowym okresie obserwuje się znaczny wzrost uchwalonych miejscowych planów.

Ryc. 4. Lokalizacja obowiązujących planów miejscowych wg obrębów w gminie Kórnik w pierwszym kwartale 2024 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kórnik

Ryc. 5. Powierzchnia obowiązujących planów miejscowych wg obrębów w gminie Kórnik w pierwszym kwartale 2024 roku

OBRĘB	powierzchnia mpzp (ha)	% pokrycia mpzp
BIERNATKI	712,74	73,83
BŁAŻEJEWKO	449,79	71,30
BNIN	133,04	58,58
BORÓWIEC	734,98	48,82
CZMONIEC	1046,46	96,57
CZMOŃ	704,53	41,04
CZOŁOWO	333,46	41,64
DACHOWA	407,05	77,62
DĘBIEC	437,28	99,97
DZIEĆMIEROWO	494,15	56,73
GĄDKI	314,99	78,64
KAMIONKI	1495,79	71,42
KONARSKIE	306,58	62,39
KONINKO	146,79	26,79
KÓRNIK	85,86	23,14
KROMOLICE	514,33	94,31
PIERZCHNO	758,12	99,41
PRUSINOWO	349,94	99,56
RADZEWO	719,17	88,69
ROBAKOWO	512,03	74,67
RUNOWO	471,35	94,42
SKRZYNKI	287,82	27,28
SZCZODRZYKOWO	133,25	45,96
SZCZYTNIKI	160,45	59,18
ŻERNIKI	545,32	80,91
RAZEM	12255,29	65,84

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kórnik

1.4.2. Decyzje o warunkach zabudowy

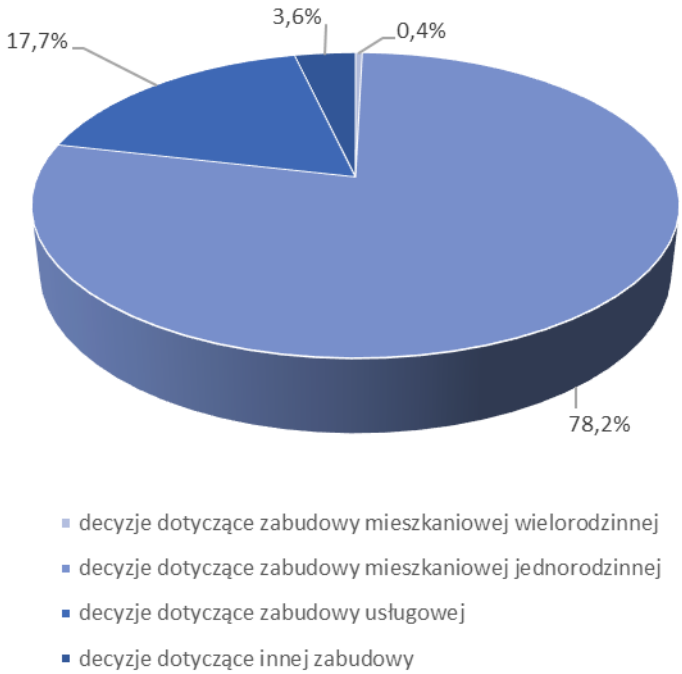
W gminie Kórnik od 2009 roku do końca 2022 roku zostało wydanych ponad 2808 decyzji o warunkach zabudowy (ryc. 6.). Wśród miejscowości, w których zostało wydanych najmniej decyzji o warunkach zabudowy wymienić należy Szczodrzykowo, Runowo, Robakowo, Pierzchno, Kromolice, Dziećmierowo, Żerniki, Koninko oraz Dębiec. Z kolei wzmożony ruch inwestycyjny wyróżnia wsie Kamionki, Dachowa, Borówiec oraz miasto Bnin i Kórnik.

Ryc. 6. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2022

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując rolę funkcji w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy w 2022 roku, najwięcej decyzji o warunkach zabudowy, około 78,2% zostało wydanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy uwzględnieniu zabudowy letniskowej, zagrodowej, garaży czy niewielkich budynków gospodarczych. Decyzje dla potrzeb budownictwa usługowego stanowią około 17,7% wszystkich decyzji. Odsetek decyzji sklasyfikowanych jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi najmniejszy udział w decyzjach wydanych w 2022 roku i wynosi zaledwie 0,4%.

Ryc. 7. Struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy w 2022 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

1.5. Turystyka, wypoczynek i rekreacja

Gmina charakteryzuje wysokimi walorami turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjnymi. Główne atrakcje turystyczne to m.in. zabytkowy zamek wraz z arboretum, zadbane mia-

steczko (układ urbanistyczny Kórnika oraz Bnina) w sąsiedztwie jeziora z atrakcyjną ofertą gastronomiczną i sportową wraz z promenadą. Ponadto na atrakcje turystyczne składają się m.in.:

- *rynna lodowcowa z jeziorami: Bnińskim, Kórnickim, Skrzynki Duże, Skrzynki Małe wraz z bogatymi zespołami roślinności niskiej i wysokiej,*
- *kompleksy leśne na wysoczyźnie w części zachodniej gminy z bogatymi siedliskami o zróżnicowanym wieku drzewostanu,*
- *dolina Warty ze starorzeczami i roślinnością łęgową włączona do powołanego Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,*
- *obiekty zabytkowe, przede wszystkim zamek w Kórniku,*
- *Arboretum Kórnickie zaliczane do najstarszych w Polsce ogrodów dendrologicznych,*
- *Kórnik Prowent – miejsce urodzenia Wisławy Szymborskiej – Laureatki Literackiej Nagrody Nobla w 1996 r.,*
- *liczne szlaki piesze i rowerowe.*

Wysoką atrakcyjnością krajobrazową odznaczają się również tereny nadwarciańskie w okolicach Czmońca, Trzykolnych Młynów i Radzewa.

Ze względu na atrakcyjność turystyczną gminy oraz położenie na terenie aglomeracji poznańskiej, teren gminy stanowi ciekawe miejsce dla wycieczek jednodniowych jak również może stanowić atrakcyjne miejsce noclegowe.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

2.1. Struktura przestrzenna gminy

Głównym punktem sieci osadniczej gminy jest miasto Kórnik, obejmujące swoim zasięgiem zespoły urbanistyczne dawniej odrębnych miejscowości Kórnika i Bnina, do dziś wyczuwalne jest wydzielenie struktur obu miast. Kórnik leży przy głównej trasie (S11) prowadzącej z Poznania na południowy wschód Polski.

Sieć osadniczą gminy charakteryzuje układ jednostek osiedleńczych o historycznym znaczeniu funkcji rolniczej gminy. Jednostki o średniej i małej wielkości są dość równomierne rozmieszczone wzdłuż komunikacji lokalnej. W historycznym ujęciu widoczne było zróżnicowane nasycenie sieci osadniczej wiejskiej: na wschód od rynny jezior Kórnickich z ziemiami urodzajnymi i bardziej gęstym osadnictwem oraz części zachodniej z ziemiami mniej urodzajnymi, z dużym zalesieniem i znikomo uprawianymi i tym samym słabiej zaludnionymi (zwłaszcza w początkowym okresie osadnictwa). Obecnie na wielkość osadnictwa wpływają przede wszystkim bliskość Poznania i tras komunikacyjnych oraz atrakcyjność terenów. Z tego względu miejscowości w północno-zachodniej części gminy mają obecnie więcej mieszkańców.

Obecnie sieć osadniczą gminy stanowią:

- *miasto Kórnik z Bninem jako siedziba władz samorządowo-administracyjnych i gospodarczych gminy,*
- *31 wsi, w tym 29 wsi sołeckich,*

Pozostałe wsie to przysiółki, dobudowania, folwarki lub leśniczówki.

Poniższa tabela przedstawia porównanie liczby mieszkańców poszczególnych miejscowości w pierwszych półroczach 2021 r. i 2024 r. Analizując poniższe dane wskazać należy widoczny wzrost liczby mieszkańców takich miejscowości jak: Kamionki, Dachowa, Koninko, Szczytniki, Borówiec oraz Radzewo. W stosunku do pozostałych miejscowości gminy wahania liczby mieszkańców są znacznie mniejsze i wynoszą od kilku do kilkunastu osób. Zauważalne jest, że miejscowości z większą liczbą mieszkańców koncentrują się na północnym zachodzie, gdzie gmina graniczy z miastem Poznań. Ta część gminy, aż do miasta Kórnik jest najbardziej zurbanizowana. Niektóre z miejscowości zlokalizowanych w gminie, na przestrzeni ostatnich trzech lat odnotowały nieznaczny spadek liczby mieszkańców, wynoszący

kilkuset osób w mieście Kórnik, bądź kilkadziesiąt osób w takich miejscowościach jak: Żerniki, Szczodrzykowo, Prusinowo, czy Pierzchno.

Tab. 1 Liczba mieszkańców w gminie Kórnik wg miejscowości – porównanie stanów z 30.04.2021 r. i 31.01.2024 r.

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców (stan na 30.04.2021 r.)	Liczba mieszkańców (stan na 31.01.2024 r.)
1	Kórnik	7765	7487
2	Biernatki	658	681
3	Błażejewko	282	320
4	Błażejewo	1044	1147
5	Borówiec	3051	3273
6	Celestynowo	40	37
7	Czmoniec	246	242
8	Czmoń	1023	1083
9	Czołowo	276	355
10	Dachowa	1692	2195
11	Dębiec	94	94
12	Dworzyska	29	29
13	Dziećmierowo	723	750
14	Gądki	532	575
15	Jaryszki	2	2
16	Kamionki	4603	5149
17	Konarskie	394	472
18	Koninko	538	889
19	Kromolice	158	149
20	Mościenica	379	443
21	Pierzchno	360	348
22	Prusinowo	215	202
23	Radzewo	683	901
24	Robakowo	2111	2238
25	Runowo	294	296
26	Skrzynki	340	389
27	Szczodrzykowo	590	569
28	Szczytniki	1626	1876
29	Świątniczki	15	7
30	Trzykolne Młyny	111	118
31	Żerniki	285	231

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kórnik

Pod względem użytkowania terenów, w części północnej gminy, wzdłuż trasy S11 rozwijają się tereny przemysłowe, usług logistycznych i magazynowania, część zachodnia jest zdominowana przez lasy i nieustannie rozwijającą się zabudowę mieszkaniową, w części wschodniej dominują tereny rolnicze. Środek gminy stanowi rynna polodowcowa z niemal centralnie umieszczonym miastem Kórnikiem. Południe gminy stanowią przede wszystkim tereny przyrodnicze i rolnicze.

2.2. Infrastruktura usługowa oraz działalność gospodarcza

Miasto Kórnik wraz z sąsiadującym Bninem jest siedzibą urzędów i placówek administracyjnych oraz placówek medycznych świadczących usługi dla ludności zamieszkującej gminę Kórnik. Dostępność tych placówek wydaje się wystarczająca dla potrzeb mieszkańców gminy. Uzupełnienie dla powyższych jednostek w zakresie usług podstawowych stanowią m.in. miejscowości takie jak: Borówiec, Kamionki, Radzewo, Szczodrzykowo i Robakowo, Czołowo, Dachowa, Szczytniki. W tych miejscowościach zlokalizowane są placówki oświatowe.

W gminie Kórnik w 2024 roku funkcjonowały następujące placówki oświatowe:

- *żłobki – 1,*
- *placówki wychowania przedszkolnego, w tym przedszkola – 11 (placówki niepubliczne),*
- *placówki wychowania przedszkolnego, w tym przedszkola – 4 (placówki publiczne),*
- *szkoły podstawowe – 6.*

W gminie znajduje się wiele terenów i obiektów przeznaczonych pod funkcje sportu i rekreacji. Teren ten posiada bogatą bazę sportowo - rekreacyjną wraz z zagospodarowanymi terenami zielonymi oraz ciągami pieszo - rowerowymi. Sukcesywnie wywiązuje się z zadań inwestycyjnych związanych z budową i zagospodarowywaniem nowej infrastruktury sportowo- wypoczynkowej oraz kulturalno-oświatowej. Aczkolwiek mając na względzie ciągły rozwój gminy, winna ona zabezpieczać nowe tereny na tego typu funkcje.

Liczba podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie gminy w 2022 roku wynosiła 5879 (według danych GUS), tj. o ponad 700 więcej niż 2 lata wcześniej. Najwięcej podmiotów działało w handlu hurtowym i detalicznym, w naprawie pojazdów samochodowych i motocyklowych. Liczba tych przedsiębiorstw na koniec 2022 roku wyniosła aż 1129. W gminie na przestrzeni lat rozwijało się także budownictwo. Liczba podmiotów w tej klasie PKD na koniec 2022 r. liczyła 857 firm. Gospodarka gminy to również przedsiębiorstwa zajmujące się przetwórstwem przemysłowym. W analizowanym roku ich liczba wyniosła 424. Jednakże ze względu na rolniczy charakter gminy, a także walory środowiska naturalnego funkcja przemysłu jest tylko funkcją uzupełniającą. Dość duży wzrost liczby przedsiębiorstw odnotowano również w sektorze działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, bo z liczby 506 w 2015 roku na 913 w 2022 roku. Wpływ na to ma między innymi fakt, iż Kórnik stanowi ośrodek naukowy o znaczeniu krajowym.

Tab. 2 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości w gminie Kórnik w latach 2009-2022

podmioty wg klas wielkości	rok													
	2009	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
ogółem	2728	3019	3142	3362	3496	3676	3736	3877	4091	4382	4754	5112	5526	5879
0-9	2602	2892	3016	3245	3384	3555	3610	3749	3961	4254	4631	4987	5400	5745
9 - 49	97	99	99	87	86	93	100	101	105	103	95	95	96	104
50-249	22	22	21	23	19	21	19	20	20	21	24	26	25	24
250-999	4	3	3	4	4	4	4	4	3	2	2	2	3	4
1000 i więcej	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2

Źródło: GUS

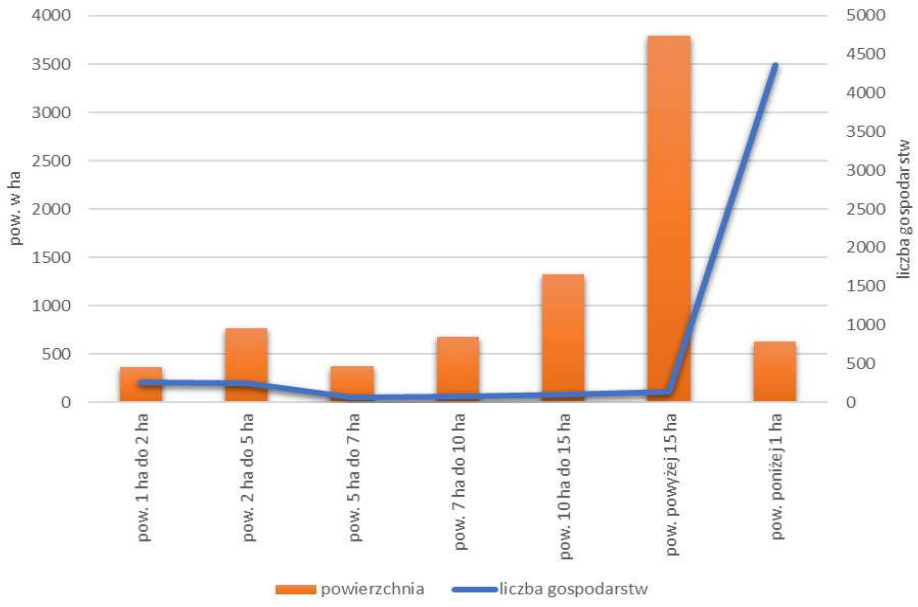
Powyższe dane (Tab. 2) przedstawiają strukturę podmiotów gospodarczych w zależności od ich wielkości z widocznym największym udziałem małych firm zatrudniających do 9 osób. Świadczy to o dobrej kondycji przedsiębiorczości w gminie. Na przestrzeni pięciu lat liczba tego rodzaju podmiotów wzrosła prawie o 1500 obiektów.

Prawie 99% ogólnej liczby podmiotów gospodarczych na terenie gminy prowadzonych jest przez osoby fizyczne. Sektor publiczny, stanowi natomiast pozostały 1% wszystkich podmiotów na terenie gminy. Systematycznie można zauważyć też wzrost liczby nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w ostatnich pięciu latach.

2.3. Rolnictwo

Struktura wielkościowa gospodarstw rolnych w 2021 roku jest dość zróżnicowana. W analizowanym okresie w odniesieniu do gospodarstw należących do osób fizycznych w strukturze przeważają te o powierzchni poniżej 1ha, należące do gospodarstw małych. Choć zajmują one stosunkowo niewielką powierzchnię, tj. 627,8 ha, to ilościowo jest ich aż 4358. Największa powierzchnia gospodarstw rolnych, tj. 3790,2 ha odnosi się do 138 gospodarstw o pow. powyżej 15 ha. Najmniejszy odsetek w analizowanym okresie stanowiły gospodarstwa o powierzchni od 5 – 7 ha, zajmujące 372,8 ha.

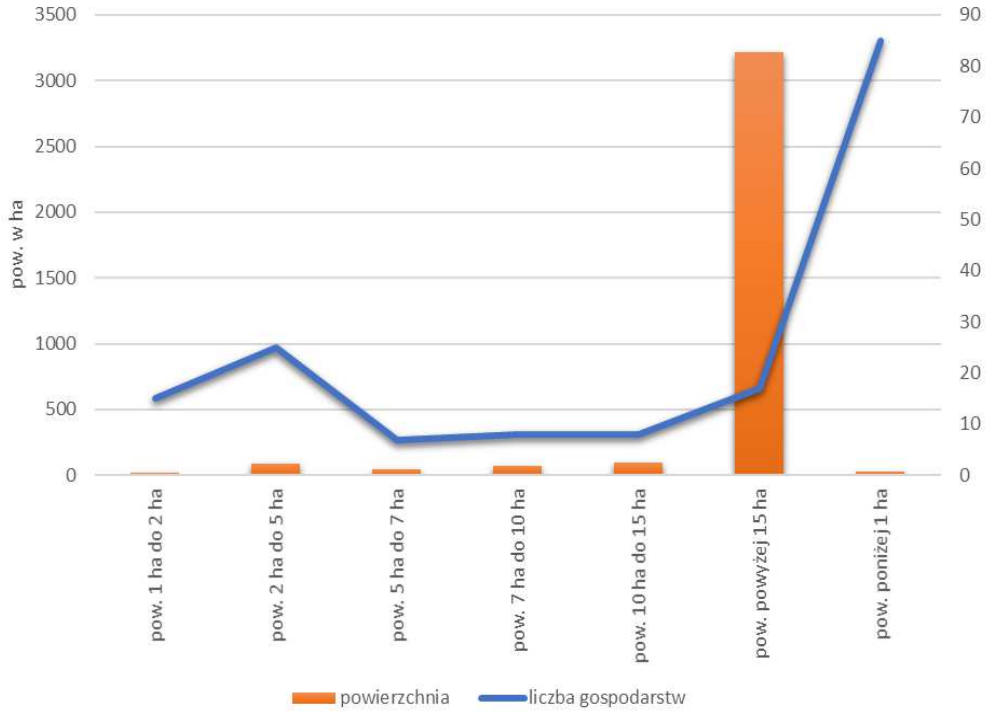
Ryc. 8. Struktura wielkościowa gospodarstw rolnych osób fizycznych w gminie Kórnik w 2021 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy

Struktura gospodarstw podmiotów prawnych w analogicznym okresie przedstawia się nieco inaczej. Przeważają w niej gospodarstwa duże o powierzchni pow. 15 ha. Odnoszą się one do 17 gospodarstw, obejmujących łączną pow. 3216,3 ha. Na terenie jednostki, zgodnie z danymi pochodzącymi z Urzędu Gminy występuje 85 gospodarstw o pow. poniżej 1 ha, które łącznie zajmują pow. 32,1 ha. Struktura gospodarstw jest zróżnicowana, jednakże ich ilość oraz zajmowana powierzchnia w odniesieniu do gospodarstw rolnych należących do osób fizycznych jest niewielka i znacząco mniejsza.

Ryc. 9. Struktura wielkościowa gospodarstw rolnych osób prawnych w gminie Kórnik w 2021 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy

Najliczniejszą grupę w strukturze użytków rolnych w 2021 roku w gminie Kórnik stanowiły grunty rolne. Tereny te obejmowały powierzchnię ok. 9146,68 ha. Porównywalne obszary zajmowały tereny łąk i pastwisk. Z kolei najmniejszą powierzchnię, bo jedyne 92,79 ha obejmowały sady. (Tab. 3).

Tab. 3 Struktura użytków rolnych w gminie Kórnik w 2021 roku

Rodzaj użytków rolnych	Powierzchnia (ha)
Grunty rolne	9146,68
Sady	92,79
Łąki	574,82
Pastwiska	485,45
Pozostałe użytki rolne	123,45

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy

2.4. Lokalizacja zakładów przemysłowych i usług

W gminie Kórnik zlokalizowane są różnego rodzaju zakłady w szczególności zajmujące się:

- *produkcją części samochodowych (Kórnik),*
- *produkcją mebli i artykułów wyposażenia wnętrz (Runowo),*
- *produkcją mebli ogrodowych (Kórnik),*
- *produkcja substancji chemicznych (Skrzynki),*
- *produkcją wyrobów z drewna (Kórnik),*
- *produkcją elektromechaniki pojazdowej i dźwigowej (Kórnik),*
- *produkcją saun domowych oraz publicznych (Skrzynki),*
- *produkcją sieci rybackich i sportowych (Kórnik),*
- *usługami sanitarno-grzewczymi (Kórnik),*
- *usługami informatycznymi (Kórnik, Bnin),*
- *usługami budowlanymi (Borówiec, Koninko, Gądki, Kórnik),*
- *usługami w zakresie architektury (Gądki),*
- *usługami szklarskimi (Kórnik),*
- *usługami tartacznymi (Czmoniec),*
- *usługami stolarskimi (Kórnik),*
- *ślusarstwem i usługami tapicerskimi (Skrzynki),*
- *sprzedażą tkanin (Kórnik),*
- *sprzedażą osprzętu elektrycznego i instalacji elektrycznych (Kórnik, Dachowa),*
- *sprzedażą materiałów budowlanych (Kórnik, Gądki),*
- *sprzedażą części samochodowych (Kórnik, Bnin),*
- *sprzedażą mebli (Kórnik).*

W gminie nie brakuje dostępu do usług podstawowych takich jak administracja publiczna, edukacja, opieka zdrowotna i pomoc społeczna. Oferowana jest także działalność usługowa związana z handlem, transportem, finansami, turystyką, gastronomią i hotelarstwem, budownictwem i wiele innych usług zaspokajających potrzeby ludności.

Główny ośrodek gminy stanowi miasto Kórnik. Ze względu na swe położenie oraz dominującą rolę w strukturze gminy miasto to jest jednostką świadczącą najwięcej usług wyższego rzędu.

Zakłady przemysłowe, występujące na terenie gminy, zlokalizowane są głównie w jej północnej części, w miejscowościach takich jak Koninko, Gądki oraz Żerniki. Tereny te stanowią najatrakcyjniejsze obszary inwestycyjne dla rozwoju aktywizacji gospodarczej ze względu na położenie w sąsiedztwie autostrady oraz trasy S-11.

Na obszarze Gądek, w pobliżu drogi ekspresowej S11, przy ul. Zbożowej 1, 62-023 Robakowo znajduje się zakład stwarzający ryzyko poważnej awarii przemysłowej – Raben Logistics Polska Sp. z o.o. Oddział w Gądkach. Zakład ten usytuowany jest w ramach terenów przemysłowo-składowych.

2.5. Ochrona przyrody i krajobrazu

Na terenie gminy Kórnik występują różne formy ochrony przyrody. Wyróżnić możemy Obszary Natura 2000, Rogaliński Park Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik, użytek ekologiczny „Szuwary Gądeckie" oraz pomniki przyrody. Dodatkowo do obszarów cennych przyrodniczo w gminie należy zaliczyć lasy ochronne, założenia parkowe oraz krajową sieć ekologiczną ECONET-POLSKA. Zostały one scharakteryzowane w rozdziale 3.11. Formy ochrony przyrody i 3.12. Inne obszary chronione.

2.6. Ocena ładu przestrzennego gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym głównym celem planowania i zagospodarowania przestrzennego jest kreowanie ładu przestrzennego, a zatem kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem zarówno uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych, jak i kompozycyjno-estetycznych w taki sposób, aby stworzyć harmonijną całość. Na terenie gminy tworzenie ładu przestrzennego odbywa się podczas sporządzana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a w przypadku braku planów miejscowych wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego niewątpliwie ma Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kórnik na lata 2017-2025. Liczba obowiązujących planów miejscowych pokrywa sporą cześć gminy i cały czas wzrasta. Jednak biorąc pod uwagę liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy można stwierdzić, że powierzchnia pokrycia terenu gminy planami miejscowymi nie jest wystarczająca. Głównymi wytycznymi sprzyjającymi tworzeniu ładu przestrzennego w zakresie ochrony walorów przestrzennych, przyrodniczych i historycznych w gminie Kórnik jest:

- *ochrona cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,*
- *zmniejszenie zanieczyszczeń jezior kórnickich oraz cieków wodnych,*
- *uporządkowanie funkcji mieszkaniowej i przemysłowej w ramach istniejących osiedli,*
- *zadbanie o tereny przeznaczone pod funkcje kulturalno-sportowe, edukacyjne i turystyczne,*
- *wspieranie lokalnych tradycji,*
- *zabezpieczenie na obszarze gminy terenów pod inwestycje publiczne,*
- *lokalizowanie funkcji uciążliwych w wyznaczonych obszarach gminy pozwoli na eliminację występujących konfliktów społecznych.*
- *uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego gminy,*
- *zapewnienie terenów pod przyszłe inwestycje publiczne i prywatne,*
- *poprawa estetyki gminy i zwiększenie terenów zielonych,*
- *odnowa: społeczna – przestrzenna – gospodarcza najbardziej problemowych obszarów miasta i obszarów wiejskich gminy.*

3. ~~1.~~ Środowisko przyrodnicze *~~i kulturowe~~*

~~1.1. Środowisko przyrodnicze~~

3.1 ~~1.1.1.~~ Charakterystyka środowiska *przyrodniczego* gminy

3.1.1. ~~1.~~ Położenie i rzeźba terenu

Gmina Kórnik położona jest w środkowej części woj. wielkopolskiego. Od północy graniczy z miastem Poznaniem, od *północnego-*wschodu z gminą Kleszczewo i Środa *Wielkopolska*, od południa z gminą Zaniemyśl, Śrem a od zachodu z gminą Mosina *i Brodnica*. Przez teren gminy przebiega szereg arterii komunikacji kołowej: Poznań - Ostrów Wlkp. - Katowice, Poznań - Zaniemyśl, Kórnik - Śrem, Kórnik - Kostrzyn, Kórnik - Mosina. Powierzchnia gminy wynosi 186,5 km, co stanowi *około 0,6% ~~2,3 %~~* powierzchni ogólnej województwa.

Według podziału Wielkopolski na jednostki morfologiczne (B. Krygowski) cały obszar gm. Kórnik leży w obrębie regionu zwanego Wysoczyzną Gnieźnieńską i w jego podregionie - Równinie Środkowej. Równina stanowi dość płaską lub łagodnie pofalowaną powierzchnię wysoczyzny polodowcowej, rozciętą rynną jezior Kórnickich (o przebiegu z północnego-zachodu na południowy-wschód) oraz równolegle przebiegającą do niej doliną Średzkiej Strugii. Ponadto południowo-zachodnie krańce gminy w okolicy wsi Czmoniec leżą w dolinie rzeki Warty i obejmują fragmenty terasy zalewowej, terasy nadzalewowej oraz teras wyższych. Rynna jeziorna dzieli Równinę Średzką na dwie części. Część północno-wschodnia zbudowana jest od powierzchni z gliny zwałowej silnie piaszczystej; rozcięta jest niewielkimi formami dolinnymi sprawiającymi wrażenie „drumlinów erozyjnych”.

Równina położona na pd-zach. od jezior Kórnickich jest bardziej wyrównana i płaska, przechodzi w terasę górną Warty bez wyraźnego załomu. Tę część równiny budują głównie piaski, których struktura wskazuje na ich wodnolodowcową genezę. Lokalnie powierzchnia wysoczyzny oraz górne poziomy terasowe pokrywają wydmy, które widoczne są w zachodniej części gminy i porośnięte są lasem.

Krawędź wysoczyzny pocięta jest licznymi i płytkimi często dolinkami erozyjnymi, i znajduje się na wysokości ca 76,0 - 80,0 m n.p.m. czyli 11 - 15 m nad zwierciadłem wody w jeziorach. Zbocza rynny posiadają dość łagodne nachylenia około 2 - 6%. Tylko lokalnie spadki są rzędu 6 - 10% i powyżej 10%.

W obrębie rynny jeziornej widoczne są wyraźne spłaszczenia opadające nieznacznie w kierunku jezior. Jest to terasa sandrowa (w poziomie rzędnej ca 70 m n.p.m.) zaznaczająca drogę spływu wód lodowcowych z obszaru czołowo-morenowego.

Najniższe elementy dna rynny to podmokłe równiny akumulacji organogenicznej ciągnące się wzdłuż jezior (rzędne 65,0 - 67,0 m n.p.m.). Z form (szczelinowych) polodowcowych na uwagę zasługują kemy. Wznoszą się one nad dno doliny jeziornej przeciętnie 4 – 5 m. Zbudowane są z piasków i żwirów oraz przewarstwień mułków.

3.1.2. ~~2.~~ Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym obszar gminy Kórnik leży w obrębie monokliny przedsudeckiej. Rozpoznane utwory mezozoiczne - jurajskie, kredowe wykształcone są w postaci margli i wapieni. Strop tych utworów zalega na głębokości ok. 170 m p.p.t. Na utworach mezozoicznych zalegają utwory kenozoiku - trzeciorzędu i czwartorzędu.

Trzeciorzęd reprezentowany jest przez osady:

- oligocenu: piaski ilaste, iły,
- miocenu wykształcone w postaci piasków i żwirów z wkładkami węgla brunatnego,
- plioceńskie wykształcone w postaci miąższej warstwy iłów zwanych pstrymi lub poznańskimi.

Miąższość trzeciorzędu na obszarze gminy wynosi 250 - 300 m. Na utworach trzeciorzędowych zalegają utwory czwartorzędowe: plioceńskie i holoceńskie.

W plejstocenie cały obszar został kilkakrotnie zlodowacony. Na obszarze gminy Kórnik występują gliny zwałowe zlodowaceń środkowopolskich i północno-polskich. Rozdziela je lokalna warstwa piaszczysto-żwirowych osadów wodnolodowcowych. W części środkowej i północnej gminy pod glinami zwałowymi zalega ciągła warstwa piaszczysto-żwirowa utworów wodnolodowcowych i rzecznych tworząca strukturę Wielkopolskiej Doliny Kopalnej – GZWP Nr 144.

Ponadto na terenie gminy znajdują się GZWP Nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno oraz GZWP Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin.

Subzbiornik Inowrocław–Gniezno (GZWP nr 143) należy do wgłębnych struktur hydrogeologicznych i ma dobrą izolację od powierzchni terenu utworami słabo przepuszczalnymi, które skutecznie chronią go przed zanieczyszczeniem z powierzchni terenu i poziomów wodonośnych czwartorzędu. Zasoby dyspozycyjne oszacowano na 92 552 m³/d, co stanowi 40,0% zasobów odnawialnych oraz 57% zasobów pochodzących z infiltracji i przesączania z warstw nadkładu. Dla Subzbiornika Inowrocław–Gniezno nie wyznaczono obszaru ochronnego ze względu na niską podatność na zanieczyszczenie z powierzchni terenu warunkowaną wgłębnym usytuowaniem i dobrą izolacją utworami słabo przepuszczalnymi. Zagrożenia antropogeniczne, jakie mogą oddziaływać na GZWP nr 143, są związane ze zubożeniem zasobów w wyniku intensywnej eksploatacji oraz pogorszeniem jakości wód zbiornika (wzbudzenie ascenzyjnego dopływu wód gorszej jakości). Zagrożenie jakości wód GZWP nr 143 może wynikać z nieodpowiednich warunków funkcjonowania ujęć wód podziemnych (nieprzestrzegania ograniczeń hydrogeologicznych – nadmierna eksploatacja) mogąc przyczyniać się do intensyfikowania dopływu wód o gorszej jakości ze strefy wód zasolonych i o podwyższonej barwie oraz dopływu wód zasolonych od struktur solnych.

W rejonie GZWP nr 144 gospodarczo są wykorzystywane wody słodkie występujące w utworach piaszczysto-żwirowych czwartorzędu i neogenu–paleogenu, piaskowcowo-

węglanowych utworach kredy i jury do głębokości 200 m, sporadycznie do ok. 300 m. Wód podziemnych zbiornika do tej pory nie zanieczyszczono. Zasoby dyspozycyjne wynoszą dla całego zbiornika 394 298,4 m^3/d, co stanowi 62% zasobów odnawialnych. W części obszaru czasy potencjalnej migracji zanieczyszczeń są mniejsze od 25 lat. Biorąc pod uwagę zasady i kryteria wydzieleń terenów ochronnych na obszarze GZWP nr 144 o powierzchni 4 122,4 km^2 wyznaczono 9 terenów ochronnych o łącznej powierzchni 30,4 km^2.

GZWP nr 150 ma charakter porowy o swobodnym i swobodno-naporowym zwierciadle wody. Zasadnicze znaczenie dla zaopatrzenia w wodę stanowi poziom wód gruntowych i wód wgłębnych pradoliny. Występujący w podłożu poziom subglacjalny nie jest dotychczas wykorzystywany gospodarczo. GZWP nr 150 należy do struktur o charakterze odkrytym z lokalnie występującą pokrywą izolującą, co decyduje o jego silnej podatności na zanieczyszczenie z powierzchni terenu. Zasoby dyspozycyjne zbiornika wyznaczono w wysokości 350 000 m^3/d. Obszar zbiornika stanowią w zdecydowanej większości łąki, pola uprawne oraz lasy. Aż 25% powierzchni zbiornika stanowią lasy będące naturalną formą ochrony poziomu wodonośnego. Teren GZWP charakteryzuje się stosunkowo małym zaludnieniem, z przewagą małych miast liczących do 5 tys. mieszkańców. Ze względu na odkryty charakter zbiornika, silną jego podatność na zanieczyszczenia z powierzchni terenu, sposób zagospodarowania terenu oraz uwarunkowania hydrogeologiczne wyznaczono obszar ochronny o powierzchni 1926,5 km^2. Proponowane zakazy i nakazy nie przewidują likwidacji zakładów istniejących ani ograniczenia powierzchni produkcji rolnej, raczej wprowadzanie zmian sposobu użytkowania ukierunkowanych na zmianę technologii, ograniczenie emisji.

Na obszarach wysoczyznowych występują gliny zwałowe fazy leszczyńskiej. W części zachodniej utwory fluwioglacjalne przykrywające glinę górną tworzą powierzchnię sandrów. Lokalnie przykrywają wysoczyznę niewielkimi płatami.

W rynnie ciągną się wzdłuż jezior półki piaszczyste - terasy sandrowe zbudowane przez piaski grube ze żwirem i piaski średnie. W dolinie Warty występują piaszczyste utwory akumulacji rzecznej - zwydmione w wyższych poziomach terasowych. Holocen reprezentowany jest przez torfy, mady, piaski rzeczne.

Surowce mineralne

Na terenie gminy znajdują się 3 udokumentowane złoża kruszywa naturalnego:

- złoże Szczytniki piaskowo-żwirowe, na którym zaniechano wydobycie. Teren poeksploatacyjny został częściowo zrekultywowany - staw rybny,
- złoże Kamionki piaskowe, wyeksploatowane i w całości zrekultywowane,
- złoże Borówiec piaskowe, dotychczas nieeksploatowane,

oraz 2 udokumentowane złoża gazu ziemnego:

- część złoża „Kromolice" (zawiadomienie Ministra Środowiska, znak: DgiKGkzk-479-36/7880/3591/09/AW z dnia 21.08.2009r. w sprawie zawiadomienia o przyjęciu dokumentacji geologicznej złoża gazu ziemnego „Kromolice") wraz z obszarem i terenem górniczym „Kromolice" (koncesja na wydobywanie gazu ziemnego z dnia 9.07.2010 r.),
- część złoża „Kromolice S" (zawiadomienie Ministra Środowiska, znak: DgiKGkzk-479-36/7896/4328/09/AW z dnia 8.10.2009r. w sprawie zawiadomienia o przyjęciu dokumentacji geologicznej złoża gazu ziemnego „Kromolice S") wraz z obszarem i terenem górniczym „Kromolice S" (koncesja na wydobywanie gazu ziemnego z dnia 9.07.2010 r.).

Obszar górniczy obejmuje teren doliny rzecznej, siedliska przyrodniczego gatunku wymienionego w załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG kumaka nizinnego *Bombina bombina*, będącego przedmiotem ochrony obszaru natura 2000 PLH300057 Dolina Średzkiej Strugi.

Rozpoznano wstępnie na terenie gminy 7 złóż torfów. Zakwalifikowano je jako złoża o zasobach szacunkowych. Większość z nich położona jest na obszarze chronionego krajobrazu i zaliczona jest do złóż kolizyjnych.

Na obszarze gminy Kórnik nie rozpoznano obszarów perspektywicznych dla udokumentowania nowych złóż surowców pospolitych. Zadecydowało o tym:

- zalesienie

- ochrona krajobrazu
- negatywne wyniki zasobów geologicznych.

Zgodnie z prowadzonym przez Starostę Poznańskiego „Rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu poznańskiego" w granicach zmiany studium nr 34 (w obrębie Czmoniec) znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, dla którego założono kartę rejestracyjną nr ewid. 30-21-105-T34. Teren ten należy obserwować, gdyż w związku z rozwijającą się zabudową zboczy należy zwrócić szczególną uwagę na rozpoznania warunków gruntowo – wodnych i geotechnicznych pod planowaną inwestycję. Należy zaprojektować właściwe posadowienie fundamentów w koronie zbocza tak, aby nie doszło do dalszego naruszenia stateczności stoków.
Główne kryteria wyznaczenia terenu to:

- *geomorfologiczne, której podstawą wydzielenia jest nachylenie, wysokość i ekspozycja zboczy/stoków. W uzasadnieniu wskazano, że wysokość zboczy wynosi 6,0-12,0 m o nachyleniu 35°-45°, a w miejscach podcięcia do 55°;*
- *geologiczne, której podstawą wydzielenia jest obecność skał spoistych i sypkich w obrębie zboczy/stoków. W uzasadnieniu wskazano, że w podłożu występują wg SMGP – piaski i żwiry na glinach zwałowych, w trakcie wizji terenowej stwierdzono występowanie piasków i żwirów u podstawy oraz glin piaszczystych;*
- *hydrogeologiczne i hydrologiczne, których podstawą wydzielenia jest obecność wód powierzchniowych (płynących i stojących) u podnóża stoków/zboczy. W uzasadnieniu wskazano, że u podnóża zbocza znajdują się rzeki Warta i Święconka. Istnieje możliwość wystąpienia okresowych wysięków wód;*
- *antropogeniczne, której podstawą wydzielenia jest podcięcie (zestromienie) zboczy, zwłaszcza w środkowej części zboczy/stoków. W uzasadnieniu wskazano, że podcięcie stoku nastąpiło poprzez wykonanie drogi gruntowej ul. Wodnej wzdłuż stoku. Prowizorycznie wzmocniono skarpy. W sąsiedztwie występują budynki i działki również poniżej drogi.*

W granicach zmiany studium nr 34 występują również tereny zakwalifikowane w bazie „SOPO" prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny, jako:

- *teren potencjalnie zagrożony ruchami masowymi (nr ewid. 11243),*
- *osuwisko (nr ewid. 84274).*

Osuwisko o nr ewid. 84274 jest nieaktywne, a jego powierzchnia wynosi więcej niż 5 arów.

3.1.3. ~~3.~~ Zasoby wodne

a) Wody powierzchniowe

Wody powierzchniowe na terenie gminy stanowią przede wszystkim jeziora: Bnińskie *~~(260,6 ha)~~ (pow. ok. 221,5 ha)*, Kórnickie *~~(85,0 ha)~~ (pow. ok. 82 ha),* Skrzynki Duże *~~(76,3 ha)~~ / Skrzyneckie Duże (pow. ok. 75 ha),* Skrzynki Małe */ Skrzyneckie Małe (pow. ok 14 ha)* i *zanikające jezioro* Borówieckie . Obszar gminy Kórnik leży w całości w zlewni rzeki Warty*, w dorzeczu rzeki Odry*. Większymi ciekami odwadniającymi obszar gminy to: Warta, Kopla, Głuszynka zwana Kamionką, Średzka Struga, Rów Dębiecki, Rów Koszutski. Rzeka Warta stanowi południowo-zachodnią granicę gminy Kórnik (obejmuje odcinek od 281 km do 277 km biegu rzeki). Prawobrzeżnym dopływem rzeki Warty przepływającym przez teren gminy Kórnik jest rzeka Kopla, uchodząca do niej poza granicą gminy w pobliżu południowej granicy miasta Poznania. Najważniejszym dopływem Kopli jest Głuszynka zwana również Kamionką, mająca 21,6 km długości. Głuszynka wypływa z jez. Raczyńskiego a następnie przepływa przez ciąg siedmiu jezior rynny Kórnickiej: Łękno, Jeziory Małe, Jeziory Duże, Bnińskie, Kórnickie, Skrzynki, Skrzynki Małe. *Pozostałymi ciekami wodnymi na obszarze objętym opracowaniem są rzeki: Kanał Tesiny-Orkowo, dopływ z gaj. Czmoń, Świątnica, Michałówka, Kanał Radzewicki.*

Wg „Atlasu Hydrograficznego Polski" na terenie gminy Kórnik znajdują się następujące zlewnie główne i cząstkowe oznaczone symbolami:

17 - Kopel
17c - Kopel od dopływu z Sokolnik Drzązgowskich do dopływu spod Węgierskich
17d - Dopływ (l) spod Węgierskich
d_1 - Dopływ spod Wegierskich do rozwidlenia koryta w Śródce
d_2 - Dopływ spod Węgierskich od rozwidlenia koryta w Śródce do ujścia do Kopla
17e - Kopel do dopływu (l) spod Węgierskich do Głuszynki
17f - Głuszynka (zwana również Kamionką)
f_1 - Głuszynka do mostu drogowego w Bninie
f_2 - Głuszynka od mostu drogowego w Bninie do ujścia do Kopla
17g - Kopel od Głuszynki do wodowskazu Głuszynka (Kopel od połączenia z Głuszynką bywa nazywana Głuszynką)
17h - Kopel od wodowskazu Głuszyna do ujścia do Warty
10a - Warta od wodowskazu Śrem do Kanału Szymanowskiego bez dopływu spod Lucin i dopływu (p) spod Błażejewo
10c - Dopływ (p) spod Błażejewa do mostu na drodze Czmoniec - Radzewice
10b - Dopływ (p) spod Lucin do mostu na drodze Orkowo - Czmoniec
8_{c2} - Średzka Struga (p) na drodze Środa - Śrem

Średzka Struga jest prawym dopływem rzeki M~~ao~~skawy oraz lewym dopływem Kopli. Wododział znajduje się na 16,3 km od ujścia do rz. M~~ao~~skawy. Zlewnia wynosi 67,6 km^2. Rzeka Michałówka jest prawym dopływem rz. Kopli o zlewni ok. 29,7 km^2 i długości ponad 8km a wypływa z łąk wsi Garby i Zalasewo na pd od Swarzędza. Ciek na znacznej długości uregulowany o szer. dna 0,6 do 1,8 m i głębokości ok. 1,0 - 1,5 m, posiada spadki 0,2 - 1,2%. Rów Dębiecki jest prawym dopływem rz. Kamionki (dopływa do jez. Kórnickiego) o zlewni ok. 19 km^2 i dług. 11 km, wypływa we wsi Dziećmierowo. Zwierciadło wody jezior na terenie gminy obniża się ku NNW.

J.Bnińskie	65,5 m npm
J.Kórnickie	65,3 m npm
J.Skrzynki Duże	65,2 m npm
J.Skrzynki Małe	65,1 m npm
J.Borówieckie	64,6 m npm

Największym jeziorem na terenie gminy Kórnik jest Jez. Bnińskie. Jego długość max wynosi 4875 m, szerokość max 700 m, głębokość ~~*9,65 m*~~ *maksymalna ok. 8,5 m*, pow. ~~*250,6*~~ *ok. 225,5* ha. Jezioro ma kształt silnie wydłużony, jego dno jest zróżnicowane, o opadających łagodnie stokach oraz z licznymi przegłębieniami. Od strony północnej znajduje się półwysep ze stanowiskami archeologicznymi. W części pd. jeziora znajduje się mała wysepka o pow. 0,004 ha. Jezioro zasilane jest przez rowy melioracyjne odwadniające tereny rolnicze i rekreacyjne oraz rzekę Kamionkę. Jest to jezioro przepływowe. Wypływająca z części ~~*pł*~~ *północnej* rzeka Kamionka łączy je z jez. Kórnickim.

Zlewnia bezpośrednia jeziora ma powierzchnię 3,25 km^2. Największą jej część zajmują tereny rolnicze: grunty orne 52%, łąki - 13,2%, sady - 4,2%. Na lasy przypada 17,1% powierzchni zlewni. Pozostałe 13,5% stanowią zabudowania miejscowości Błażejewko, Błażejewo, Bnin, Biernatki i Prusinowo. Woda z jeziora pobierana jest przez prywatne gospodarstwo rolne w Biernatkach - do nawodnienia ok. 400 ha gruntów rolnych i użytków zielonych. Jez. Bnińskie jest zbiornikiem bardzo podatnym na degradację i jednocześnie silnie zanieczyszczonym, o czym świadczy kwalifikacja do III kategorii. *Ponadto, obszar objęty projektem zmiany studium pokryty jest siecią rowów melioracji szczegółowej, stanowiących odprowadzalniki wód drenarskich i powierzchniowych.*

Jezioro Kórnickie - pow. jeziora wynosi ~~*85,0*~~ *ok. 75* ha, długość max 2710 m, szerokość max 600 m a głębokość max 6,35 m. Zlewnia bezpośrednia jeziora ma pow. 1,94 km^2. Naj-

większą cześć zajmują tereny rolnicze: grunty orne 50%, łąki 6,4%, sady 11%. Na lasy przypada 11,1 pow. zlewni, zabudowa Kórnika i Bnina stanowi 21,5%.
Na wschodnim brzegu jeziora leży Arboretum Kórnickie, w którym rośnie 3000 gatunków i odmian drzew i krzewów. Na zach. brzegu jeziora położony jest Zwierzyniec - Las Doświadczalny PAN o pow. ca 220 ha.
Jezioro posiada dwa większe dopływy:
- rzekę Kamionkę
- Kanał Dębiecki.

Jezioro Kórnickie jest zbiornikiem bardzo podatnym na degradację i jednocześnie silnie zanieczyszczonym, o czym świadczy nie zakwalifikowanie się kategorii podatności na degradację i pozaklasowy stan wód.

Jezioro Skrzynki Duże ***(zwane też Skrzyneckie Duże)*** - położone jest na pł.zach. od miejscowości Kórnik. Pow. jeziora wynosi ~~*76,3*~~ *ok. 75* ha, długość max 2180 m, szerokość max 670 m, a głębokość max 6,25 m. Jezioro zasilane jest przez rzekę Kamionkę i rowy melioracyjne odwadniające tereny rolnicze zlewni całkowitej. Rów Koszutski wpływa do jeziora od strony wschodniej, od wsi Skrzynki. ~~*Rów ten odwadnia tereny rolnicze wschodniej części zlewni całkowitej, przyjmując ścieki z Przedsiębiorstwa „Konstech" w Dziećmierowie i odwodnienie szosy Poznań - Katowice.*~~ Zlewnia bezpośrednia jeziora ma powierzchnię 0,8 km^2. Największą jej część zajmują grunty orne - ca 78,6%, sady 12,4%, łąki 4,7%, tereny zabudowane zajmują 4,3%. Zlewnia pozbawiona jest obszarów leśnych.

Jez. Skrzynki jest zbiornikiem bardzo podatnym na degradację i jednocześnie silnie zanieczyszczonym - stan wód jest pozaklasowy. Wskaźnik stopnia podatności na degradację jeziora wynosi 3,29.

Jezioro Skrzynki Małe ***(zwane też Skrzyneckie Małe)*** - długość max wynosi 650 m, szerokość max 420 m, głębokość max 8,0 m, pow. ~~*19,0*~~ *ok. 14* ha. Jezioro otaczają pola uprawne i łąki, do południowego brzegu przylega młody las sosnowy.

Jezioro zasilane jest przez rzekę Kamionkę wpływającą od strony zachodniej i rów melioracyjny od strony wschodniej odwadniający przyległe grunty. Ponadto rów ten przyjmuje odwodnienie z drogi Poznań - Kórnik. Rzeka Kamionka wypływa z północnej części jeziora. Zlewnia bezpośrednia jeziora ma powierzchnię 0,2 km^2. Największą jej część zajmują grunty orne 59,2%, łąki przylegające do jeziora od strony zach. i północnej stanowią 17,6%, sady i ogrody - 8,3%, las na pd brzegu 7,4%. Zabudowa wsi zajmuje 7,4 pow. zlewni.

Jezioro Skrzynki Małe jest zbiornikiem bardzo podatnym na degradację i silnie zanieczyszczonym - nie kwalifikuje się do żadnej kategorii podatności na degradację, jest też pozaklasowe. Wskaźnik podatności na degradację wynosi 3,42.

~~***Jezioro Borówieckie*** *- szerokość max 300 m, pow. ca 4 ha (dane z lat 70-tych). Brzegi jeziora są zarośnięte na całej długości. Za względu na duże wypłycenie znajduje się ono w daleko zaawansowanym stanie zarastania. Roślinność wodna zarasta kępami całe jezioro pojawiając się nawet w jego partiach środkowych.~~*
Zanikające/ zarastające ***Jezioro Borówieckie*** *– obecnie mokradło.*

Projektowane piętrzenie jezior

W latach 70-tych opracowano projekt piętrzenia jezior rynny jezior Kórnicko-Zaniemyskich w celu magazynowania wody dla nawodnień użytków rolnych w okresie wegetacji przy pomocy deszczowania. I tak przewidywano piętrzenie J. Bnińskiego max do rzędnej 65,70 m npm a min. do 65,20 m npm.

Na jez. Kórnickim możliwe spiętrzenie do poziomu stałego 64,90 m npm. Stabilizacja poziomu zwierciadła wody może wpłynąć korzystnie na poprawę warunków siedliskowych i mikroklimatu w Arboretum Kórnickim i na terenach należących do Zakładu Dendrologi PAN, co wykazały ekspertyzy specjalistyczne. Stały poziom wody w jeziorze ma korzystny wpływ na statyczność budowli zabytkowej jaką jest Zamek Kórnicki oraz na statyczność budynku Biblioteki Kórnickiej.

b) Wody podziemne

– wody gruntowe

Głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych nawiązuje do rzeźby i budowy geologicznej. Generalnie hydroizobaty wykazują współkształtność z rzeźbą terenu. Na wysoczyznach morenowych zbudowanych z glin piaszczystych pierwszy poziom wód zalega przeważnie na głębokości 2 - 10 m ppt; w strefach zboczowych od 2 - 5 m. Natomiast na terasie zalewowej oraz w dolinach cieków, dnach rynien od 0,0 - 2,0 m ppt. Poziom wód gruntowych na terenie gminy nie przedstawia większego znaczenia eksploatacyjnego. Warstwa wodonośna tego poziomu ma ograniczone rozprzestrzenianie i niewielką miąższość.

– wody wgłębne

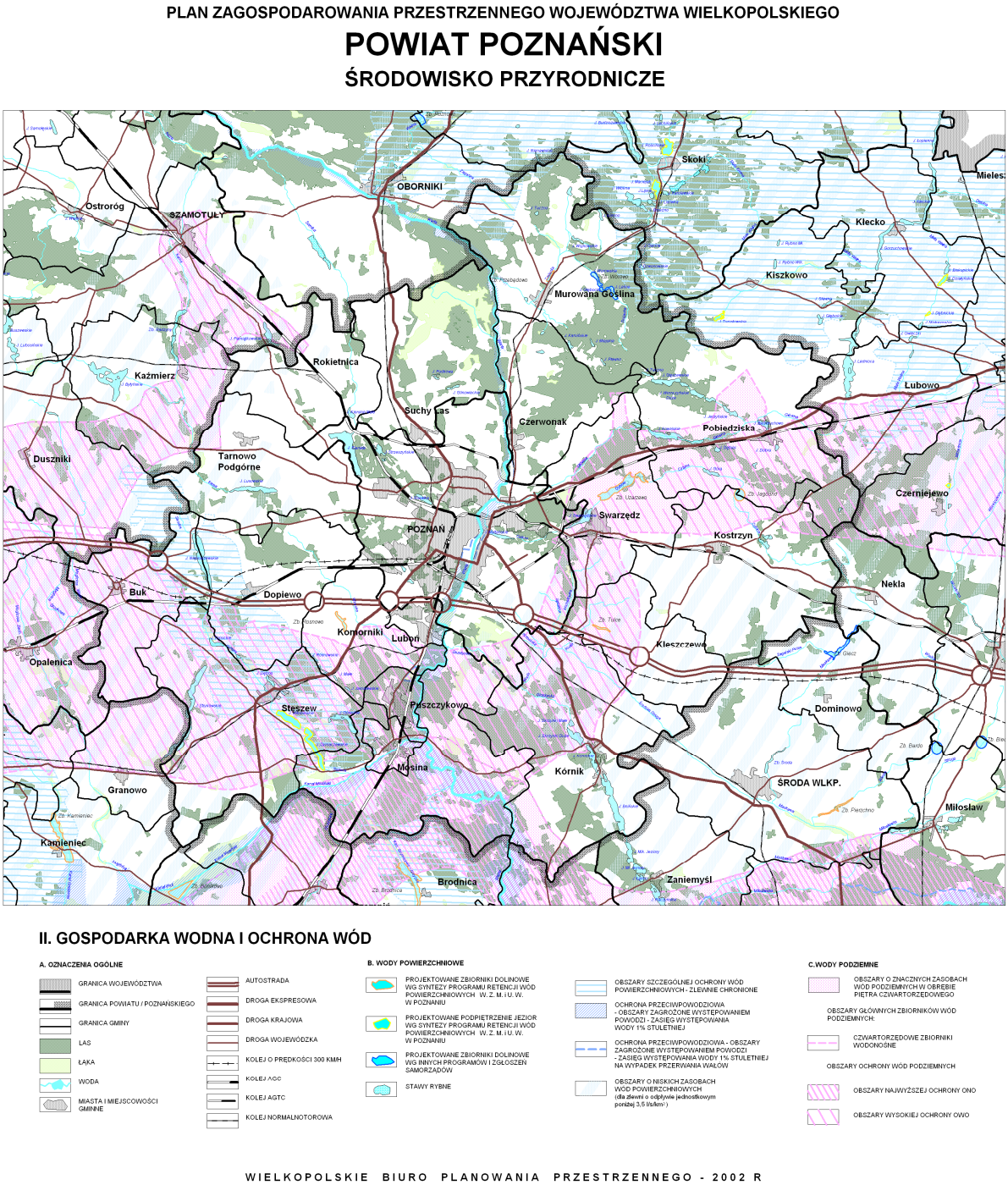
Zasadnicze znaczenie spośród wód czwartorzędowych ma poziom wód wgłębnych, na który składa się poziom międzyglinowy górny i międzyglinowy dolny, zwany poziomem Wielkopolskiej Doliny Kopalnej – GZWP Nr 144. WDK zalega w północnej i zachodniej części gminy, na północny-zachód od Szczodrzykowo - Kórnik - Czołowo - Bielawy.
Strop warstwy wodonośnej zalega na głębokości ok. 20 - 40 m. Warstwa wodonośna zbudowana jest z utworów żwirowych i piaszczystych a jej miąższość dochodzi do ok. 20 m. Średni współczynnik filtracji wynosi ok. 0,7 m/h - 0,9 m/h. Woda nie wymaga skomplikowanego uzdatniania.

Poziom międzyglinowy górny nie występuje w sposób ciągły. Tworzą go piaski i żwiry o miąższości najczęściej do 10 m zalegające w obrębie glin zwałowych. Parametry filtracyjne są mniej korzystne od poziomu WDK. Z poziomu tego korzystają użytkownicy o niedużym zapotrzebowaniu na wodę.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne - występują na obszarze całej gminy a eksploatowane jest głównie poza obszarem występowania WDK. Dotyczy to przede wszystkim południowej i wschodniej części gminy.

Eksploatowany jest głównie poziom wód mioceńskich (poziom górnomioceński z głębokości od ca 90 do 100 m). Poziom środkowomioceński ujęty jest z głębokości ok. 140 m (4 studnie na terenie gminy). Natomiast poziom dolnomioceński osiągnięto jedną studnię odwierconą do głębokości ca 170 m na terenie Zakładu Dendrologii.

Ryc. A –Środowisko Przyrodnicze - Gospodarka wodna i ochrona wód
Źródło - Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.



Warunki ochrony użytkowanych poziomów wodonośnych

Jak wynika z rozpoznanej budowy geologicznej istnieje duże zróżnicowanie naturalnych warunków ochrony użytkowych poziomów wodonośnych. Najkorzystniejsze warunki ochrony posiada trzeciorzędowy poziom wodonośny. Seria iłów plioceńskich miąższości 25 - 60 m zapewnia skuteczną ochronę wodonośćca. W obrębie rynny jeziornej występują najkorzystniejsze warunki ochrony tego poziomu wodonośnego. Tutaj bowiem seria iłów plioceńskich jest wypłycona. Struktura WDK chroniona jest również niejednorodnie. W centralnych partiach doliny znaczącą ochronę stanowi seria glin zwałowych o miąższości ok. 20 - 25 m. Lokalnie w strefach brzegowych doliny kopalnej może dochodzić do kontaktów wód doliny z wodami sandrów kopalnych i migracji zanieczyszczeń.

W obrębie glacjalnej rynny jeziornej gliny wyklinowały się i zastąpione są przez serię mułków czy iłów zastoiskowych przewarstwionych piaskami. Przypowierzchniowy poziom wodonośny w przewadze jest pozbawiony jakiejkolwiek izolacji wód od powierzchni terenu utworami słaboprzepuszczalnymi.

Ujęcia komunalne wód dla miasta Kórnika

~~*Obecnie Kórnik zaopatrywany jest w wodę z dwuotworowego ujęcia zlokalizowanego na terenie miasta i eksploatującego trzeciorzędowy poziom wodonośny w wysokości ok. 85 m^3/h. Aktualnie znajduje się ujęcie nie eksploatowane pomiędzy jeziorami: Kórnickim i Skrzynki Duże, które składa się z 2 otworów czwartorzędowych o zatwierdzonych zasobach w wysokości 110 m^3/h oraz 3 otworów trzeciorzędowych, dla których zatwierdzone zasoby w wysokości 120 m^3/h. Planuje się w dalszej perspektywie budowę ujęcia wód podziemnych o wysokości ok. 400 m^3/h w centralnych partiach struktury wodonośnej WDK w rejonie jez. Skrzynki Małe. Brakuje dla istniejących ujęć czwartorzędowych i trzeciorzędowych opracowanych stref ochronnych.*~~

Aktualnie zaopatrzenie miasta Kórnik opiera się o ujęcie na os. Staszica, wspierane głównie przez pracę 2-otworowego ujęcia w Dziećmierowie (ujęcie eksploatuje trzeciorzędowy poziom wodonośny) oraz przez ujęcie w Dębcu (ujęcie trzeciorzędowe 3-otworowe). Poza ww. ujęciami na terenie Gminy Kórnik funkcjonuje jeszcze eksploatowane przez AQUANET S.A. ujęcie w Kamionkach (czwartorzędowe 2-otworowe).

W najbliższej perspektywie, tj. do 2025 r. planuje się wybudowanie magistrali kórnickiej i docelowe zaopatrywanie znacznej części gminy Kórnik z Poznańskiego Systemu Wodociągowego. Część istniejących ujęć może ulec likwidacji.

Wszystkie ujęcia obsługiwane przez AQUANET S.A., zlokalizowane na terenie Gminy Kórnik, posiadają ustanowione tereny ochrony bezpośredniej ujęć. Żadne z nich nie wymaga ustanowienia terenu ochrony pośredniej.

W „Strategii rozwoju miasta i gminy Kórnik na lata 2003-2012" - opracowanej przez zespół doradców Wielkopolskiego Ośrodka Kształcenia i Studiów Samorządowych, ~~oraz~~ w „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania terenu gminy Kórnik" – opracowanej przez PPL EKOLOG –1, i w „Koncepcji rozwiązania gospodarki ściekowej na terenie gminy Kórnik w zakresie miejscowości: Czmoniec, Czmoń, Trzykolne Młyny, Radzewo, Dworzyska, Konarskie, Czołowo, Dębiec, Kromolice, Pierzchno, Runowo, Dachowa, Robakowo os., Robakowo wieś, Żerniki, Gądki (miejscowości nieuwzględnione w ramach budowy kanalizacji sanitarnej Aglomeracji Kórnickiej)" – opracowanej przez PW Sabre w 2011 r., zakłada się wariantowe odprowadzanie ścieków, tj. z dopuszczeniem odprowadzenia do oczyszczalni w Borówcu lub budowę lokalnych oczyszczalni dla niektórych miejscowości oraz „Koncepcji budowy sieci kanalizacji sanitarnej w obrębach Robakowo, Gądki, Żerniki i Dachowa w gminie Kórnik" – opracowanej przez firmę Optino Mariusz Cybułka w 2019 r.; zostały opisane szczegółowe działania jakie powinna podjąć Gmina Kórnik dla zaspokojenia potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Gospodarka ściekowa

Koncepcja budowy sieci kanalizacji sanitarnej w obrębach Robakowo, Gądki, Żerniki i Dachowa w gminie Kórnik zakłada częściowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z tego rejonu do oczyszczalni w Borówcu oraz do planowanej (nowej) oczyszczalni w Gądkach, która wskazywana była w pracach planistycznych na dz. nr 33 obręb Gądki.

Nie należy jednak traktować tych dokumentów jako ostatecznych, a raczej jako wytyczne do prowadzenia działań inwestycyjnych. Wszystkie te ~~Oba~~ dokumenty mogą podlegać modyfikacjom, spowodowanym np. zmianami prawa, zmianami technologicznymi lub innymi. Uaktualnione opracowania uznaje się za zgodne ze studium.

~~*Na podstawie ww. dokumentów przewiduje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej w Borówcu oczyszczalni ścieków.*~~ *Oczyszczalnia ścieków w Borówcu stanowi na dziś jedyny odbiornik ścieków sanitarnych w gminie Kórnik w obszarze działania Aquanet S.A.* W związku ze wzrostem liczby mieszkańców, koniecznym będzie modernizacja lub rozbudowa oczyszczalni ścieków. Zakres niezbędnych działań inwestycyjnych oraz docelowa

wielkość oczyszczalni, będzie wymagała uwzględnienia prognozowanej liczby mieszkańców, którą *tylko* dla Borówca, Kamionek, Koninka i Szczytnik szacuje się na ok. 20 tys. Mieszkańców*, (a wskazane powyżej miejscowości stanowią tylko część docelowej zlewni tej oczyszczalni)*. Za zgodną ze studium należy uznać rozbudowę oczyszczalni, realizowaną przy zachowaniu ustaleń zawartych w Części B pkt. 5.3 „Odprowadzanie ścieków" oraz w Części C pkt. 11 „Kierunki rozwoju odprowadzenia ścieków".

3.1.4. 4. Warunki glebowe

Gmina Kórnik należy do obszarów rolniczych o kierunku produkcji zbożowo-paszowo-okopowym. Świadczy o tym struktura użytków rolnych, przewaga wyższych klas bonitacyjnych oraz gleby o dobrym i średnim stopniu kultury klasyfikacja gleboznawcza w odniesieniu do gruntów ornych i użytków zielonych miasta i gminy Kórnik.

Grunty orne		*%*	*Użytki zielone*		*%*
Klasa	*Powierzchnia w ha*		*Klasa*	*Powierzchnia w ha*	
I	*-*	*-*	*I*	*-*	*-*
II	*246,10*	*2,4*	*II*	*0,14*	*-*
IIIa	*1226,51*	*11,8*	*-*	*-*	*-*
IIIb	*1138,08*	*11,0*	*IIIb*	*40,96*	*2,8*
IVa	*4350,72*	*42,0*	*-*	*-*	*-*
IVb	*854,84*	*8,3*	*IVb*	*654,45*	*44,7*
V	*1923,01*	*18,5*	*V*	*494,99*	*33,8*
VI	*608,38*	*5,9*	*VI*	*271,81*	*18,6*
VIz	*10,51*	*0,1*	*VIz*	*1,66*	*0,1*
Razem	*10358,15*	*100*		*1404,01*	*100*

Grunty orne		%	Użytki zielone		%
Klasa	Powierzchnia w ha		Klasa	Powierzchnia w ha	
I	-	-	I	*11,37*	*0,98*
II	*265,71*	*2,51*	II	*0,08*	*0,01*
IIIa	*1182,70*	*11,17*	-	-	-
IIIb	*1282,24*	*12,11*	IIIb	*25,66*	*2,21*
IVa	*4324,49*	*40,86*	-	-	-
IVb	*1084,93*	*10,25*	IVb	*471,32*	*40,54*
V	*1926,50*	*18,20*	V	*461,09*	*39,66*
VI	*491,77*	*4,65*	VI	*191,45*	*16,47*
VIz	*26,50*	*0,25*	VIz	1,66	0,1
Razem	*10584,84*	100		*1162,63*	100

W gminie Kórnik największy procent gruntów ornych przypada na gleby dobre kl. IV a o właściwym uwilgotnieniu. Natomiast najmniejszy procent zajmują gleby kl. II b dobre. Dość duży udział jest gleb słabych (18,5%) kl. V. Średni wskaźnik bonitacji gleb w gminie wynosi 1,75 (dla gruntów ornych). Analogiczny wyliczony wskaźnik „średni" dla woj. poznańskiego wynosi 1,70. Wskaźnik ten w gminie waha się w granicach od 1,3 do 2,15. Dla użytków zielonych wynosi 1,49 i waha się od 1,28 do 81,81.

Najwyższe wskaźniki bonitacyjne gruntów ornych posiadają: Kromolice 2,15, Pierzchno 2,13, Runowo 2,05, Dębiec 1,96. Natomiast najniższe: Czmoniec 1,30, Borówiec 1,37, Szczytniki 1,41. Najwyższy wskaźnik bonitacyjny użytków zielonych posiadają wsie: Dębiec 1,81, Dziećmierowo 1,77, Radzewo 1,76. Najniższe: Czmoniec 1,29, Czołowo 1,29, Gądki 1,28.

Na terenie gminy dominują gleby pseudobielicowe, które stanowią 48,8% wszystkich gleb. Druga grupa co do wielkości łącznej powierzchni są czarne ziemie 27,0%. Gleby te powstały w warunkach nadmiernego uwilgotnienia. Gleby brunatne wyługowane zajmują natomiast 16,8% łącznej powierzchni. Nieduży procent (5,7%) zajmują gleby hydrogeniczne, z tego 1/2 przypada na gleby murszaste, a reszta na gleby murszowe, torfowe i mułowo-

torfowe. Występują one pod użytkami zielonymi za wyjątkiem małych powierzchni - w uprawie polowej.

Z rolniczego punktu widzenia za gleby dobre i b. dobre uważa się wszystkie gleby wykazujące w wierzchnich warstwach skład mechaniczny glin lekkich, piasków gliniastych mocnych, piasków gliniastych mocnych pylastych. Gleby takie w gminie zajmują 12,2% użytków ornych. Przy obecnej wysokiej agrotechnice do gleb dobrych należy zaliczyć również gleby wytworzone z piasków gliniastych lekkich - średnio-głęboko podścielonych gliną lekką (do 70 cm). Łącznie gleby te zajmują około 45% powierzchni użytków ornych. Powierzchnie te pokrywają się w przybliżeniu z powierzchnią kompleksów glebowo-rolniczych 2,3, 4,8 i 50% 5-go.

Z przydatności rolniczej gleb wynika, że na terenie całej gminy ok. 50% gleb nadaje się pod uprawę roślin o wyższych wymaganiach glebowych. Uwzględniono tu również część gleb kompleksu żytniego dobrego, zwłaszcza gleby wytworzone z piasków gliniastych lekkich podścielonych do ok. 70 - 75 cm gliną lekką.

Stosunki wilgotnościowe i potrzeby melioracji

Około 32% gruntów ornych na terenie gminy Kórnik ma relatywne optymalne warunki wilgotnościowe. Są to gleby wydzielone w kompleksach przydatności rolniczej 1, 2 i 4. Natomiast gleby o okresowym niedoborze wilgoci zajmują ok. 50% wszystkich użytków rolnych. Są to gleby kompleksów 5-żytniego dobrego i ok. 60% gleb kompleksu 6-żytniego słabego. Zdolności retencyjne tych gleb są nieznaczne i stąd wykazują okresowe niedobory wilgoci.

Gleby za suche występują na obszarze ok. 1500 ha, tj. 10% gruntów ornych. Są to gleby kompleksu 7-go najsłabszego żytniego i około 40% kompleksu 6-go żytniego słabego. Zaliczono tu gleby wytworzone z piasków słabogliniastych - średnio głęboko podścielonych piaskiem luźnym a więc nadmiernie przepuszczalne.

Najmniejszy procent zajmują gleby okresowo nadmiernie uwilgotnione. Są to gleby kompleksów zbożowo-pastewnych, które po uregulowaniu stosunków powietrzno-wodnych nabywają cech kompleksów pszennych.

Na terenie gminy Kórnik zmeliorowano 2438 ha użytków rolnych, stanowi to 20% wszystkich użytków rolnych. Przy dominujących glebach słabych - procent ten objął już prawie wszystkie grunty, które wymagały melioracji. Obecnie, bardzo ostrożnie należy podchodzić do dalszych projektowanych (odwodnień) pamiętając o słabej retencyjności gleb i niedostatecznym podsiąkaniu.

3.1.5. ~~5.~~ Szata roślinna – lasy

Lasy zajmują ok. *~~26 %~~ 26,5%* powierzchni ogólnej gminy. Łączna powierzchnia leśna jest większa od średniej wojewódzkiej (*~~20,8 %~~ 25,8%*). Administracyjnie lasy należą do Nadleśnictwa Babki *~~(obręb Kórnik, obręb Babki)~~*. Największe kompleksy leśne występują we wsiach: Skrzynki, Kamionki, Czmoń, Borówiec.

~~Procentowo największą powierzchnię spośród siedlisk leśnych zajmuje bór mieszany świeży (BMśw) ok. 40 % powierzchni leśnych; następnie bór świeży (Bśw) ok. 30 %, dalej las mieszany (LM) ok. 20 %. Najmniejszą powierzchnię zajmuje las świeży - ok. 5 % powierzchni leśnej.~~

W obniżeniach terenowych wzdłuż dolinek i cieków spotyka się siedliska boru wilgotnego (Bw) oraz obszary olsów (OL). Generalnie w drzewostanie dominuje sosna; w lesie świeżym w domieszce występuje dąb. Natomiast w runie występują borówka czarna, borówka brusznica, pszeniec zwyczajny.

Szczegółowy obraz siedlisk i wieku drzewostanu przedstawiają mapy analityczne nadleśnictwa Babki, obręb Babki oraz obręb Kórnik w skali 1:20 000. Cała powierzchnia lasów na terenie gminy Kórnik włączona została do lasów ochronnych. Przestrzenne rozmieszczenie kompleksów leśnych na terenie gminy Kórnik wpływa korzystnie na warunki klimatyczno-sanitarne w rejonie rynny Kórnickiej a tym samym w Kórniku. Taki układ, że kompleksy leśne leżą na zachód od rynny jest ważnym czynnikiem zapewniającym dopływ

świeżego niezapylonego powietrza na obszar jezior i ich wschodniego obrzeża. Wyraźna asymetria w położeniu kompleksów leśnych na terenie gminy ma również pewne minusy.

Zachodnie krawędzie rynny jez. Kórnicko-Zaniemyskich są stosunkowo dobrze zalesione i zadrzewione, natomiast wschodnie - pomiędzy Bninem a Skrzynkami są prawie zupełnie pozbawione zadrzewień. Brak zalesień i zadrzewień wpływa na obniżenie walorów estetyczno-krajobrazowych terenu a także obniżenie jego atrakcyjności dla lokalizacji inwestycji turystycznych i wypoczynkowych. Z uwagi na dobre i b. dobre gleby, zalesienie wschodniego zbocza rynny jest niewskazane. Jednak koniecznym wydaje się wprowadzenie zadrzewień śródpolnych, wzdłuż dróg, cieków, rowów, stref wododziałowych

3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Powierzchnia lasów w 2020 roku wyniosła 5046,38 ha, z czego 4603,24 ha to lasy publiczne, a 433,14 ha to lasy prywatne (Tab. 4). Wszystkie lasy zostały włączone do kategorii lasów ochronnych.

Tab. 4 Powierzchnia gruntów leśnych w gminie Kórnik w ha, w latach 2017 – 2020

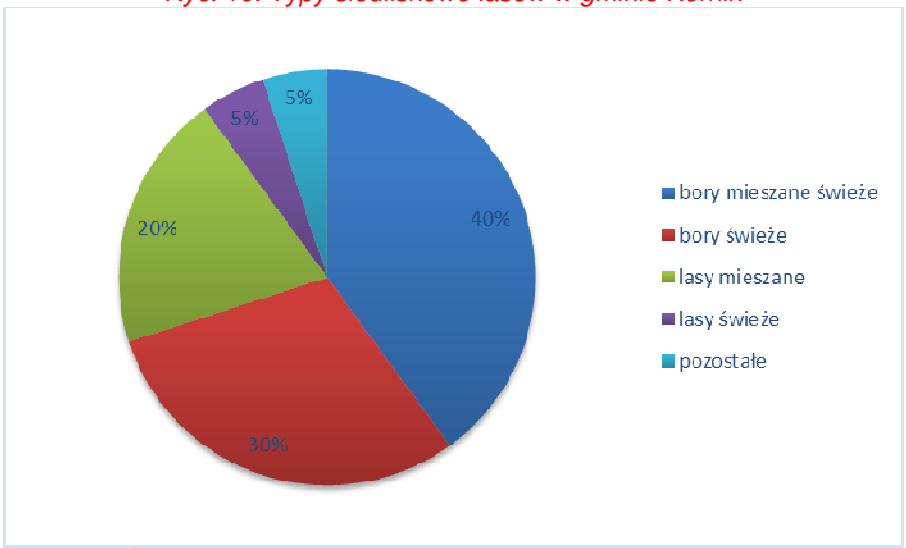
	2017	2018	2019	2020
grunty leśne ogółem [ha]	5 033,20	5 043,24	5 041,43	5 046,38
lesistość [%]	26,4	26,5	26,5	26,5
grunty leśne publiczne [ha]	4 600,10	4 600,10	4 598,29	4 603,24
grunty leśne prywatne [ha]	433,10	443,14	443,14	443,14

Źródło: GUS

Administracyjnie lasy należą do Nadleśnictwa Babki. Największe kompleksy leśne występują we wsiach: Skrzynki, Kamionki, Czmoń, Borówiec. Według powierzchniowego układu klas wieku przeważają klasy III (41-60 lat) i IV (61-80 lat).

Główny typ siedliskowy powyższych lasów to bory mieszane świeże (ok. 40% powierzchni leśnych), kolejno procentowo największą powierzchnię spośród siedlisk leśnych zajmuje bór świeży (ok. 30%), następnie las mieszany (ok. 20%). Najmniejszą powierzchnię zajmuje las świeży – ok. 5% powierzchni leśnej (ryc.10.)

Ryc. 10. Typy siedliskowe lasów w gminie Kórnik



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Najczęściej występującym gatunkiem w drzewostanie tutejszych lasów jest sosna. Jednak na żyźniejszych glebach można wyróżnić także dęby, buki, olsze i jesiony.

3.3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

W gminie Kórnik według danych na 2010 rok dominuje uprawa zbóż (5806,4 ha), a przede wszystkim pszenżyta ozimego, pszenicy ozimej oraz żyta (Tab. 5). Podobną sytuację można zaobserwować w 2002 roku, przy czym całkowita powierzchnia uprawy zbóż wynosiła 5335,51 ha.

Tab. 5 Powierzchnia zasiewów według rodzaju w 2002 i 2010 roku

Rodzaj	Powierzchnia (ha) w 2002 r.	Powierzchnia (ha) w 2010 r.
Pszenica ozima	1629,69	1214,13
Pszenica jara	109,99	51,21
Żyto	1388,04	1200,28
Jęczmień ozimy	166,31	146,34
Jęczmień jary	574,00	443,87
Owies	215,03	145,82
Pszenżyto ozime	1204,05	1798,56
Pszenżyto jare	48,40	109,07
Kukurydza na ziarno	169,42	227,83
Kukurydza na zielonkę	227,83	Brak danych
Ziemniaki	812,17	802,83
Buraki cukrowe	436,04	319,07
Strączkowe jadalne	7,61	0,00
Warzywa gruntowe	353,20	400,78
Rzepak i rzepik	394,52	672,64
Uprawy przemysłowe	Brak danych	991,71

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r. i 2010 r.

Drugie miejsce w 2010 roku zajmują uprawy przemysłowe, których powierzchnia zajmuje 991,71 ha. Dość liczny obszar stanowi uprawa ziemniaków - 802,83 ha oraz rzepaku i rzepiku - 672,64 ha. Powierzchnia uprawy warzyw gruntowych wynosi 400,78 ha, buraków cukrowych 319,07 ha, zaś kukurydzy na ziarno 261,64 ha. W gminie Kórnik w 2010 roku zaprzestano uprawy roślin strączkowych jadalnych w porównaniu do roku 2002, w którym to powierzchnia ich upraw liczyła 7, 61 ha.

Utrzymywaniem zwierząt gospodarskich w gminie Kórnik trudni się 278 gospodarstw rolnych. Z czego największe znaczenie ma chów trzody chlewnej (12 351 sztuk) oraz drobiu (20820 sztuk), w tym kurzego (19137). Pogłowie bydła wynosi 3233 sztuki, a koni 69 sztuk (2010r.).

Grunty orne zajmują 56,72% powierzchni gminy, a zatem 10584,84 ha. Świadczy to, o tym, iż rolnictwo odgrywa tu ważną rolę. Miejscowościami o charakterze typowo rolniczym są Dębiec, Kromolice, Runowo, Szczodrzykowo. Dość duża powierzchnia gruntów ornych występuje również w Czołowie, Konarskim, Radzewie oraz Czmoniu. Gleby klasy IVa zajmują największy procent gruntów ornych (ok. 40,86%). Na gleby klasy IIIa i IIIb przypada ok. 23,29%, natomiast najmniejszy udział stanowią gleby klasy II - zaledwie 2,51% gruntów ornych. Biorąc pod uwagę wysoki potencjał produkcyjny gleb II i III klasy bonitacyjnej, należy chronić je przed zmianą użytkowania. Gleby słabe zajmują dość duży procent gruntów ornych – 18,2% klasy V i 4,90% klasy VI. Na wschód od rynny jezior kórnickich położone są największe zwarte obszary gleb klasy II i III. Kromolice, Pierzchno, Runowo, Dębiec zalicza się do wsi o najlepszych glebach, a Czmoń, Borówiec oraz Szczytniki cechują się glebami najsłabszymi.

W odniesieniu do rolniczej przydatności gleb pod uprawę roślin o wyższych wymaganiach glebowych na terenie całej gminy nadaje się około 50% gleb. Przeważają gleby zaliczające się do kompleksu 2 – pszennego dobrego, 4 – żytniego bardzo dobrego oraz 5 – żytniego dobrego. Na wschód od rynny jezior kórnickich położone są znaczne powierzchnie gleb kompleksu 2. Są to gleby o wysokiej produktywności, dobrym stopniu kultury i odpowiednie do prowadzenia intensywnej produkcji rolnej. Na terenie gminy większe powierzchnie zajmują gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego. Jednak to odpowiednia agrotechnika,

nawożenie organiczne i wapnowanie wpływają na poziom plonów i dobór roślin uprawnych. We wschodniej części gminy można wyróżnić większe powierzchnie kompleksu żytniego dobrego. Powoduje on zanieczyszczenie wód azotanami, a w dalszej konsekwencji przyczynia się do ograniczeń wielkości nawożenia mineralnego. Funkcję rolną pełni także kompleks 3z (użytki zielone słabe i bardzo słabe), których największe skupiska zlokalizowane są w dolinie Średzkiej Strugi i w rynnie jezior kórnickich.

3.4. ~~1.1.2.~~ Ochrona środowiska przyrodniczego

3.4.1. Obszary i obiekty przyrody prawnie chronione

Gmina Kórnik charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczymi, na które składa się między innymi rzeźba terenu - rynna lodowcowa z fragmentami poziomu terasowego, pagórkami i wydmami wypełniona jeziorami tzw. rynna jez. Kórnicko-Zaniemyskich wraz z bogatymi kompleksami leśnymi na wysoczyźnie. Rynna lodowcowa przebiega z pd-wsch. na płzach.

W części pd-zach. gminy znajduje się pradolina Warty z bogatymi zasobami wód, malowniczymi łęgami, starorzeczami będącymi siedliskiem ciekawej i rzadko spotykanej flory i fauny.

~~Fragment pradoliny Warty na terenie gm. Kórnik, jest fragmentem tzw. „basenu mosińskiego" tj. głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) o znaczeniu krajowym.~~ Fragment tzw. „basenu mosińskiego" tj. głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) o znaczeniu krajowym, na terenie gminy Kórnik stanowią wielkopolska dolina kopalna, pradolina warszawsko-berlińska oraz utwory doliny Warty nakładające się na strukturę „pradolina Warty". Na zasobach wodnych basenu mosińskiego funkcjonuje ujęcie wody dla m. Poznania w rejonie Mosiny – Krajkowa*~~.~~, zaopatrujące w wodę mieszkańców aglomeracji poznańskiej. Ujęcie to posiada strefę ochronną ustanowioną Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego*. *~~Dla ochrony ujęcia została opracowana dokumentacja hydrogeologiczna stref ochronnych zatwierdzona decyzją Wojewody Poznańskiego z dnia 22.11.96 r.~~*

Ekosystem doliny rzeki Warty spełnia funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, który wyróżniony został symbolem „Ekonet PL". Duże walory przyrodnicze gminy powodują, że działalność gospodarcza musi być podporządkowana wymogom ochrony środowiska naturalnego. Konieczność tą odzwierciedla Wielkoprzestrzenny System Obszarów Chronionych (WSOCH) opracowany dla woj. poznańskiego.

Na terenie gminy Kórnik znajdują się następujące formy ochrony przyrody w systemie Natura 2000:

- obszar specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska" PLB300017,
- obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk „Rogalińska Dolina Warty" PLH3000012,
- proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Średzkiej Strugi" PLH300057.

~~Dla zachowania bogatych zasobów przyrody w pradolinie (pd-zach. fragment gminy) powołany został decyzją Wojewody Poznańskiego w 1997 r. Rogaliński Park Krajobrazowy. Natomiast dla ochrony bogatych walorów krajobrazowych rynny Kórnicko-Zaniemyskiej utworzony został Obszar Chronionego Krajobrazu.~~

~~a) Rogaliński Park Krajobrazowy~~

~~Został powołany przez Wojewodę Poznańskiego rozporządzeniem nr 4/97 z dnia 26.06.97 r. w celu ochrony i zachowania łęgów nadwarciańskich ze skupiskiem dębów i starorzeczami oraz właściwego gospodarowania zasobami przyrody na terenach objętych ochroną.~~

~~*W granicach gminy Kórnik znajduje się niewielki fragment ww. obszaru. Jego wschodnia granica biegnie po drodze powiatowej oznaczonej KD2464P.*~~

~~*b) Obszar Chronionego Krajobrazu Zlewni jez. Zaniemysko-Kórnickich powołany Uchwałą Nr 1(93) Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r. w celu ochrony zlewni jezior Kórnicko-Zaniemyskich.*~~

~~*Zgodnie z art.23 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220, ze zmianami), obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.*~~

~~*Na terenach objętych obszarem chronionego krajobrazu prowadzona jest normalna działalność gospodarcza z wyłączeniem lokalizacji inwestycji uciążliwych i wyjątkowo szkodliwych dla środowiska przyrodniczego.*~~

a. Rogaliński Park Krajobrazowy

Rogaliński Park Krajobrazowy został utworzony 27 marca 1997 roku na podstawie rozporządzenia Nr 4/97 Wojewody Poznańskiego z dnia 26 czerwca 1997 r. Aktualnie dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje uchwała Nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 października 2014 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Park zajmuje obszar o powierzchni 12682,70 ha i leży w dolinie Warty na południe od Poznania, między Puszczykowem, Mosiną i Śremem (pogranicze powiatów poznańskiego i śremskiego). Do głównych celów ochrony na terenie parku należy zachowanie kompleksu zbiorowisk roślinnych związanych funkcjonalnie z doliną rzeki Warty, zachowanie populacji rzadko występujących oraz zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, zwierząt i grzybów występujących w dolinie Warty, zachowanie walorów biocenotycznych oraz bogactwa gatunkowego lasów porastających dno doliny Warty oraz stopniowa renaturalizacja obszarów leśnych zniekształconych przez nadmierny udział drzewostanów sosnowych, zachowanie zgrupowań okazałych dębów szypułkowych rosnących na obszarze doliny Warty, zachowanie obecnego charakteru koryta Warty oraz charakterystycznych elementów geomorfologii doliny, w szczególności – starorzeczy w różnych stadiach lądowienia, zachowanie urozmaiconego krajobrazu doliny Warty wraz z unikatowymi panoramami widokowymi, zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego wraz z ich otoczeniem. Na terenie parku występuje wiele rzadkich, ginących i chronionych gatunków roślin. W starorzeczach Warty rosną obficie grążel żółty i grzybienie białe, na łąkach – nasięźrzał pospolity i storczyk kukawka, w zaroślach – pierwiosnka lekarska, podkolan biały i kosaciec syberyjski, w miejscach zatorfionych – owadożerne rosiczki, a w lasach – paprotka zwyczajna, lilia złotogłów, konwalia majowa i goździk siny. Różnorodność siedlisk odzwierciedla bardzo zróżnicowana fauna parku. W lasach, które zajmują prawie połowę powierzchni parku, żyją duże ssaki łowne – jelenie, sarny i dziki, w Warcie i jej starorzeczach można spotkać wydry i bobry. Występują też gady – jaszczurka zwinka oraz żmija zygzakowata. Najliczniej reprezentowane są jednak ptaki (220 gatunków), z których wiele gnieździ się na terenie parku, m.in.: żurawie, sójki, wilgi, krogulce, myszołowy, kanie, dzięcioły, słowiki.

b. Rogalińska Dolina Warty – obszar Natura 2000

Rogalińska Dolina Warty o symbolu PLH300012 występują na obszarze w granicach gminy Kórnik i zajmuje obszar o powierzchni 14753,62 ha. Została powołana 5 lutego 2008 roku na podstawie decyzji komisji z dnia 13 listopada 2007 roku na mocy dyrektywy siedliskowej, której zadaniem jest ochrona siedlisk przyrodniczych. Nadzór nad terenem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu. Rogalińska Dolina Warty obejmuje obszar pradoliny Warty na południe od Poznania, z licznymi starorzeczami i zastoiskami otoczonymi przez bagna i łąki. 44% powierzchni obszaru stanowią lasy, przede wszystkim iglaste i mieszane. Znaczny obszar ostoi zajmują także grunty orne. Na obszarze występuje 10

rodzajów cennych siedlisk, z czego największe pokrycie mają: zachowane w dolinie płaty lasów łęgowych (wierzbowo-topolowe i jesionowo-wiązowe), łąki użytkowane ekstensywnie oraz torfowiska alkaliczne.

c. Dolina Średzkiej Strugi – obszar Natura 2000

Dolina Średzkiej Strugi o symbolu PLH300057 została utworzona 1 marca 2011 roku i zajmuje obszar doliny rzeki Średzkiej Strugi o powierzchni 557,04 ha. Nadzór nad terenem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu. Dominuje krajobraz rolniczy obejmujący łąki, pastwiska i zbiorowiska szuwarowe, zarośla nadbrzeżne, murawy zalewowe oraz olszyny. Na obszarze tym znajduje się kilkadziesiąt zarastających dołów potorfowych. Są one jedną z najważniejszych w Wielkopolsce ostoi kumaka nizinnego. Występuje tu również kilkadziesiąt tysięcy osobników młodocianych ropuchy zielonej. Dolina Średzkiej Strugi jest także cenną ostoją dla ptaków szuwarowych i łąkowych. Co więcej obszar pełni rolę korytarza ekologicznego.

d. Ostoja Rogalińska – obszar Natura 2000

Ostoja Rogalińska to obszar Natura 2000 utworzony 13 października 2007 roku na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 05.09.2007 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, na mocy dyrektywy ptasiej. Obszar o powierzchni 21763,12 ha obejmuje 12 jezior – głównie eutroficznych i liczne moreny czołowe. Spora część ostoi znajduje się na terenie Wielkopolskiego Parku Narodowego. Znaczny odsetek kompleksów leśnych tego obszaru stanowią drzewostany sosnowe z domieszką dębu, świerka, brzozy, grabu i lipy. Występuje tu część najdłuższego w Polsce ozu Bukowo-Mosińskiego oraz wydmy, rynny i głazy narzutowe. Są tu też łąki trzęślicowe i pełnikowe. W pobliżu jezior i rzek, na terenach wilgotnych, występują łęgi wiązowo-jesionowe; tereny bagienne zajmują lasy z olszą czarną, a zarośla łozowe tworzy wierzba i kruszyna. Część południowa obszaru leży w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, na obu brzegach Warty, na terenie Kotliny Śremskiej. Znajduje się tu fragment doliny Warty z licznymi starorzeczami.

e. Szuwary Gądeckie – użytek ekologiczny

W celu zachowania siedliska przyrodniczego o dużych wartościach krajobrazowych dnia 21 grudnia 2004 roku na podstawie uchwały Nr XXXII/368/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 października 2004 roku na terenie gminy Kórnik utworzono użytek ekologiczny. Użytek to śródleśne oczko wodne o powierzchni 0,7 ha, które stanowi urozmaicenie monotonnego otoczenia i jest miejscem koncentrującym wiele gatunków okolicznej flory i fauny. Szuwary Gądeckie znajdują się na terenie miejscowości Gądki i stanowią własność Fundacji Zakłady Kórnickie.

f. Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik

Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, utworzony 29 stycznia 1993 roku obejmuje strefę ochrony przyrody zlewni jezior Kórnicko – Zaniemyskich. Został utworzony na podstawie uchwały Nr I (1)93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 roku i obejmuje teren o powierzchni około 7200 ha. Obszar chroniony wyznaczono w celu zapewnienia: ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, ochrony wielu gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz cennych przyrodniczo siedlisk, ochrony korytarza ekologicznego w rynnie Jezior Kórnickich, a także ochrony obszarów wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Poza jeziorami w skład obszaru weszły liczne kompleksy leśne.

3.4.2. Pomniki przyrody

~~*Na terenie gminy Kórnik znajduje się kilka pomników przyrody wyznaczonych Zarządzeniem Wojewody Poznańskiego, Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego i odnotowanych w Dzienniku Urzędowym. Pomniki przyrody stanowią pojedyncze gatunki drzew oraz*~~

~~grupa drzew - aleja bukowa. Pomniki przyrody ożywionej na terenie gminy przedstawia niżej przedstawione zestawienie.~~

~~Pomniki Przyrody w gminie Kórnik~~

~~Nr~~	~~Nr pomn.~~	~~Przedm. ochrony~~	~~Gatunek~~	~~Obw. pierśc.~~	~~Miejscowość~~	
~~1.~~	~~613~~	~~42 drzewa~~	~~buk zwycz. w wieku ponad 100 lat~~		~~od Bnina do Śremu aleja-droga do Radzewa~~	~~Zarz. Woj. Poznańskiego z 30.12.88 r. Dz. Urz. 5 z 15.03.89r.~~
~~2.~~	~~438~~	~~drzewa~~	~~wiąz szypułkowy wiąz szypułkowy~~	~~405 345~~	~~Kórnik na cmentarzu~~	~~Dz. Urz. W. z 14.06.83r. Dz. Urz. W. z 15.08.84r.~~
~~3.~~	~~442~~	~~drzewo~~	~~dąb szypułkowy~~	~~450~~	~~Czołowo 100 m na PE od leśniczówki~~	
~~4.~~	~~333/91~~	~~drzewo~~	~~buk zwyczajny~~	~~425~~	~~Kórnik w parku miejskim~~	~~Orz.PWRN z 15.02.57r. Dz. Urz. WRN z 15.06.57r.~~
~~5.~~	~~96/13~~	~~drzewo~~	~~głóg jednoszyjkowy~~	~~98~~	~~Kamionki~~	~~Orz.PWRN z 29.08.56r. Dz. Urz. WRN z 15.01.57r.~~
~~6.~~	~~787/94~~	~~drzewo~~	~~dąb szypułkowy~~	~~450~~	~~Bnin Par. Rzym.-Kat. cmentarz~~	
~~7.~~	~~1063/00~~	~~drzewo~~	~~dąb szypułkowy „Mateusz”~~	~~455~~	~~Czmoniec~~	~~Rozp. Woj. Wlkp. z 12.09.00r. Dz. Urz. W. Nr 63, poz. 837~~
~~8.~~	~~1037/00~~	~~drzewo~~	~~dąb szypułkowy „Marko”~~	~~435~~	~~Czmoniec~~	~~Rozp. Woj. Wlkp. z 12.09.00r. Dz. Urz. W. Nr 63, poz. 837~~

Na terenie gminy Kórnik znajdują się 24 pomniki przyrody (w tym 14 z nadanymi kodami i opublikowane w CRFOP). Pomniki przyrody wyznaczone są: Uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku, Uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik, Zarządzeniem Wojewody Poznańskiego, Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego lub Ogłoszeniem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Pomniki przyrody stanowią pojedyncze gatunki drzew lub grupy drzew – aleje drzew. Wśród tych 14 pomników przyrody z nadanymi numerami, jeden pomnik już nie istnieje (PL.ZIPOP.1393.PP.3021093.5088), a jeden pomnik to martwe drzewo (PL.ZIPOP.1393.PP.3021093.2345). Pomniki przyrody na terenie gminy przedstawia niżej przedstawione zestawienie.

Tab. 6 Pomniki przyrody w gminie Kórnik

Lp.	*nazwa obiektu*	*Właściciel obiektu*	*Położenie*	*Numer ewidencyjny działki, obręb*	*Numer ewidencyjny pomnika*	*Opis obiektu*
1.	*Głóg jednoszyjkowy (Crataegus monogyna)*	*Osoba prywatna*	*miejscowość Kamionki, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Borówiec*	*155 Kamionki*	*96/13*	*forma: jeden pień, wymiary: obwód pierścienicy 1,55 m, pierścienia 0,49m, wysokość ok.10 m; wysokość osadzenia korony 2,15 m kształt: okrąg stan zdrowotny: pień i korona zdrowa cechy szczególne: wysokie drzewo o rozłożystej koronie.*
2.	*Dąb szypułkowy (Quercus robur)*	*Nadleśnictwo Babki*	*miejscowość Czołowo, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Czołowo*	*442 Czołowo*	*-*	*forma: jeden pień wymiary: obwód pierścienicy 4,55 m, pierścienica 1,46 m, wysokość ok.26 m; wysokość osadzenia korony ok. 5,50 m. kształt korony: okrąg stan zdrowotny: pień i korona zdrowa*
3.	*Dąb*	*Rzymsko-*	*miejscowość*	*290/1*	*787/94*	*forma: jeden pień*

	szypułkowy (Quercus robur)	*Katolicka Parafia p.w. Św. Wojciecha*	*Bnin, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Błażejewo.*	*(przed podziałem nieruchomości nr ew. dz. 290) Kórnik obręb Bnin*		*wymiary: obwód pierścienicy 4,60 m, pierścienica 1,47 m, wysokość ok.20 m; wysokość osadzenia korony ok. 3 m. kształt korony: okrąg stan zdrowotny: pień i korona zdrowa*
4.	*Aleja bukowa w Czołowie (Fagus Sylvatica)*	*Miasto i Gmina Kórnik*	*miejscowość, Czołowo, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Czołowo*	*364/2 Czmoń*	*613*	*forma: aleja (aleja jest jednorodna tzn tworzą ją drzewa - 40 szt. jednego gatunku i tego samego wieku) wymiary: obwody pierścienicy 50-285 cm, wysokość ok.19 m; stan zdrowotny: średnie uszkodzenie Ogólnie drzewa alejowe cechują się prostymi pniami i prawidłowo uformowanymi koronami, jednak z całego drzewostanu 3 sztuki są całkowicie martwe.*
5.	*Dąb szypułkowy (Quercus robur) -„MATEUSZ”*	*Nadleśnictwo Babki*	*miejscowość Czmoniec, nadleśnictwo Babki leśnictwo Czmoń*	*455 (88a – nr działki leśnej) Czmoniec*	*1036/00*	*forma: jeden pień wymiary: obwód pierśnicy 4,55 m pierśnica 1,45 m wysokość 30 m, wysokość do pierwszego konaru 10 m. Stan zdrowotny: dobry*
6.	*Dąb szypułkowy (Quercus robur) -„MARKO”*	*Nadleśnictwo Babki*	*Miejscowość Czmoniec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Czmoń*	*455 (88a – nr działki leśnej) Czmoniec*	*1037/00*	*forma: jeden pień wymiary: obwód pierśnicy 4,35 m pierśnica 1,40 m, wysokość 30 m, wysokość do pierwszego konaru 6 m. Stan zdrowotny: dobry*
7.	*Aleja drzew rosnących wzdłuż drogi gruntowej biegnącej z Kromolic do Runowa*	*Miasto i Gmina Kórnik*	*województwo wielkopolskie gmina Kórnik, miejscowość Kromolice*	*3 Kromolice*	*-*	*Forma: aleja (aleja jest różnorodna) tzn. tworzy ją ok. 150 drzew należących do 9 gatunków 50 jesionów wyniosłych, 27 grusz pospolitych, 25 klonów pospolitych, 23 robienie akacjowe, 13 kasztanowców, 7 jarząbów szwedzkich, 5 wierzb, 4 klony jawory, 1 jarząb pospolity.*
8.	*Aleja drzew rosnących wzdłuż drogi gruntowej biegnącej z Pierzchna do Kórnika „Palestynka”*	*Miasto i Gmina Kórnik*	*miejscowość Pierzchno, Dziećmierowo (droga z Kórnika do Pierzchna)*	*128, 138, 155/1, 161 Pierzchno, 304/5 Dziećmierowo*	*-*	*Forma: aleja (aleja jest różnorodna) tzn. tworzy ją ok. 188 drzew należących do kilkunastu gatunków tj. kasztanowce, Grusze, jabłonie, trzmieliny, topole, tarniny, jarząb szwedzki, dzikie róże, dziki bez, głóg. Obiekt cenny jako korytarz ekologiczny i ostoja ugorowych i murawowych gatunków roślin i zwierząt*
9.	*Dąb szypułkowy (Quercus robur) – „Błażej”*	*Osoba prywatna*	*miejscowość Błażejewko*	*362/15 Błażejewko*	*570/10/1*	*Forma: jeden pień. Wymiary: obwód pierśnicy 6,70 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 26 m, korona osadzona na wysokości 2,6 m, Kształt korony: kopulasta, zagęszczona Stan zdrowotny: pień zdrowy, liczne*

						odłamane przez wiatr konary, z ob-jawami próchnicy
10.	*Lipa drobnolistna (Tilia cordata) – „Dorotka”*	*Osoba prywatna*	*miejscowość Błażejewko*	*362/15 Błażejewko*	*570/10/2*	*Forma: drzewo o niskim pniu Wymiary: obwód pierśnicy 3,51 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 15 m, korona osadzona na wysokości 1,5 m, Kształt korony: kopulasta, gęsta. Stan zdrowotny: zdrowe, na pniu drzewa duża narośl*
11.	*Dąb szypułkowy (Quercus robur) – „Kuba”*	*Skarb Państwa Polskiego; Zarządca: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa*	*miejscowość Błażejewko*	*392 Błażejewko*	*570/10/3*	*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 5,20 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 20 m, korona osadzona na wysokości 2,6 m, Kształt korony: cylindryczny, zagęsz-czony Stan zdrowotny: zdrowe, konary z nielicznymi suchymi fragmentami*
12.	*Buk zwyczajny (Fagus sylvatica)*	*Miasto i Gmina Kórnik*	*miejscowość Mościenica*	*276/1 Skrzynki*	*570/10/4*	*Forma: siedem pni. Wymiary: obwód pierśnicy 4,65 m, pierśnica 0,50 m, wysokość 20 m, korona osadzona na wysokości 0,50 m, Kształt korony: gęsta, kopulasta Stan zdrowotny: zdrowe, konary z nielicznymi suchymi fragmentami*
13.	*Grupa trzech wiązów (Ulmus laevis)*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodar-stwo Leśne*	*miejscowość Czołowo*	*443 Czołowo*	*-*	*Wiąz 1: Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 3,36 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 27 m, korona osadzona na wysokości 3,70 m, Kształt korony: gęsta, kopulasta Stan zdrowotny: zdrowe, konary z nielicznymi suchymi fragmentami Wiąz 2: Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 4,16 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 30 m, korona osadzona na wysokości 6,00 m, Kształt korony: kopulasta Stan zdrowotny: zdrowe, konary z nielicznymi suchymi fragmentami Wiąz 3: Forma: trzy pnie Wymiary: obwód pierśnicy 3,85 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 30 m, korona osadzona na wysokości 1,50 m, Kształt korony: trójpniowa, zagęsz-czona Stan zdrowotny: zdrowe, konary z nielicznymi suchymi fragmentami*
14.	*Lipa drobnolistna (Tilia cordata)*	*Miasto i Gmina Kórnik*	*miejscowość Borówiec*	*213, 4 Borówiec*	*570/10/6*	*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 3,30 m, pierśnica 1,30 m, wysokość 25 m, korona osadzona na wysokości 1,90 m, Kształt korony: owalny, zagęszczony*

						Stan zdrowotny: zdrowe, konary z licznymi suchymi fragmentami, drzewo w początkowym okresie rozłupywania się pnia pod wpływem ciężaru konarów, otwarte rany zgorzelinowe, częściowo zagojone
15.	*Aleja dębowa w Kamionkach (Quercus robur) „Aleja Aliny i Marcina”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Kamionki, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Mieczewo*	*1032, Kamionki*		*forma: aleja (aleja jest jednorodna tzn. tworzą ją drzewa - 16 szt. jednego gatunku i tego samego wieku) wymiary: obwody pierścienicy 130-226 cm, Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
16.	*Sosna zwyczajna (Pinus sylvestris) „Jadwiga”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*377, Borówiec*		*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 2,5 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: szeroka, parasolowata, strefa wierzchołkowa drzewa złożona z gęstej sieci równomiernie rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
17.	*Sosna zwyczajna (Pinus sylvestris) „Karina”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*491, Borówiec*		*Forma: trzy główne przewodniki Wymiary: obwód pierśnicy 3,24 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: trzy główne przewodniki, jeden całkowicie obumarły Stan zdrowotny: zdrowe, bez obecności szkodników*
18.	*Dąb szypułkowy (Quercus robour) „Włodzimierz”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*232/2, Borówiec*		*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 2,86 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: szeroka, parasolowata, strefa wierzchołkowa drzewa złożona z gęstej sieci równomiernie rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
19.	*Dąb szypułkowy (Quercus robour) „Józef”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*232/2, Borówiec*		*Forma: jeden pień. Wymiary: obwód pierśnicy 2,48 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: szeroka, parasolowata, strefa wierzchołkowa drzewa złożona z gęstej sieci równomiernie rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
20.	*Modrzew europejski (Larix decidua) „Karol”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca:*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo*	*248, Borówiec*		*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 2,53 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: strefa wierzchołkowa drzewa złożona z sieci równomiernie*

		Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,	*Drapałka*			*rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
21.	*Modrzew europejski (Larix decidua) „Stefan”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*248, Borówiec*		*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 2,52 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: strefa wierzchołkowa drzewa złożona z sieci równomiernie rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
22.	*Modrzew europejski (Larix decidua) „Adam”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*248, Borówiec*		*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 2,51 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: strefa wierzchołkowa drzewa złożona z sieci równomiernie rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
23.	*Dąb szypułkowy (Quercus robour) „Przemysław”*	*Skarb Państwa: Lasy Państwowe; zarządca: Nadleśnictwo Babki, Państwowe Gospodarstwo Leśne,*	*miejscowość, Borówiec, nadleśnictwo Babki, leśnictwo Drapałka*	*248, Borówiec*		*Forma: jeden pień Wymiary: obwód pierśnicy 4 m, pierśnica 1,30 m, Kształt korony: 4 przewodnikowa, szeroka, strefa wierzchołkowa drzewa złożona z gęstej sieci równomiernie rozmieszczonych długopędów Stan zdrowotny: zdrowe, bez ubytków i obecności szkodników*
24.	*Wiąz szypułkowy (Ulmus laevis) „Bronisław”*	*Miasto i Gmina Kórnik*	*miejscowość Żerniki,*	*28/2, Żerniki*		*forma: jeden pień, wymiary: obwód pierścienicy 2,90 m, pierścienia 1,30 m, cechy szczególne: okazałe drzewo z grubym pniem i wysoko wysklepioną luźnie zbudowaną koroną*

Źródło: na podstawie danych z CRFOP (http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf) oraz na podstawie uchwały Nr XXXII / 448 / 2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie pomników przyrody na terenie Gminy Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 25.06.2021, poz. 5093).

3.4.3. Parki zabytkowe

Na terenie miasta i gminy znajduje się 6 zespołów dworsko-parkowych. Są to: Kórnik, Dziećmierowo, Dworzyska, Pierzchno, Robakowo, Runowo, Żerniki. Spośród nich jedynie park w Kórniku i Żernikach posiada ewidencję i wpis do rejestru zabytków nieruchomych, pozostałe są w trakcie uzyskiwania ww. wyróżnień.

Parki dworskie gminy Kórnik, z wyłączeniem samego Kórnika (wymaga oddzielnego traktowania) są zaniedbane i bardzo zniszczone.

~~*W związku ze zmianą ustawy o ochronie przyrody, koniecznym jest ponowne objęcie ochroną, wyznaczonych wcześniej obszarów.*~~

~~*Obecnie przygotowywana jest propozycja wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu dla znacznej części gminy. Nie ma ona jednak ostatecznej i obowiązującej formy, dlatego nie można przedstawić jego granic na rysunku studium. Za zgodną ze studium uznaje*~~

~~*się każdą wersję obszaru chronionego krajobrazu, zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku. Przy czym jeżeli wystąpiłby ewidentny konflikt funkcji, a przejawiałby się on w niedostosowaniu przyjętych form ochrony z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu bądź z jego dotychczasowym przeznaczeniem, do władz Gminy pozostanie wówczas, pogodzenie własności gruntów z przyjętymi zakazami oraz sposób postępowania, z uwzględnieniem możliwych roszczeń finansowych.*~~

3.4.4. Obszary i obiekty kulturowe o znaczeniu naukowym

a) Arboretum Kórnickie - obejmujące tereny dawnego parku oraz część nową w bezpośrednim otoczeniu wzniesionych w okresie powojennym budynków Instytutu Dendrologii i wyłonionego z dawnego Zakładu Badania Drzew i Lasu Gospodarstwa Doświadczalnego PAN - zajmuje obszar ok. 40 ha. Arboretum posiada ok. 3 tys. gatunków drzew i krzewów europejskich, azjatyckich i amerykańskich. Do najstarszych drzew należy 32-metrowy buk liczący ok. 200 lat, 150-letnia topola. Na uwagę zasługują piękne okazy drzew krajowych oraz drzewa i krzewy egzotyczne, pochodzące m.in. z Chin i Japonii.

b) Las Doświadczalny Zwierzyniec - obejmuje kompleks leśny położony po zachodniej stronie jez. Kórnickiego, w sąsiedztwie pól uprawnych i ogródków działkowych. Jest to teren podległy Instytutowi Dendrologii PAN.

c) Zakład Doświadczalny - „Szkółki Kórnickie" w Dziećmierowie. Obejmuje pola uprawne oraz szkółki drzew i krzewów. Zakład podlega Instytutowi Dendrologii PAN.

d) Obserwatorium Astrogeodynamiczne w Borówcu stanowi Centrum Badań Kosmicznych PAN. Obserwatorium prowadzi systematyczne badania geodynamiczne i geodezyjne związane z wyznaczaniem pozycji w skali globalnej.
Prace te obejmują udział w programie wyznaczania odległości od satelitów Ziemi techniką laserową i wyznaczanie współrzędnych przy pomocy satelitarnej techniki nawigacyjnej GPS. Prace związane z pomiarami techniką GPS wykorzystywane są również dla potrzeb wyznaczania pozycji obiektów w ruchu, tj. pojazdów lądowych, wodnych i powietrznych. Od lipca 1998 r. prowadzone będą prace związane z wyznaczeniem i badaniem zmian pola grawitacyjnego Ziemi przy pomocy grawimetru.
Na terenie Obserwatorium znajduje się jeden z podstawowych punktów sieci geodezyjnej kraju. Obserwatorium uczestniczy jako jeden ze 160 wyróżnionych ośrodków na świecie w sieci stacji International GPS Service, której zadaniem jest badanie ruchu obrotowego Ziemi, ruchu płyt tektonicznych i prowadzenie innych badań geodynamicznych.

3.4.5. Propozycje obszarów i obiektów przyrodniczych do objęcia ochroną prawną

Perspektywa tworzenia parków kulturowych na terenie gminy według Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami i Ochrony Zabytków:

a) Projektowany na terenie gm. Kórnik Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Głuszyna"

Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Głuszyna" nawiązuje do zatwierdzonej części w planie m. Poznania oraz projektowanej części na terenie gm. Mosina. Ochroną obejmuje się dolinę Głuszynki z bogatymi zespołami roślinności niskiej i wysokiej, podmokłościami i bagnami.

b) Projektowany na terenie gminy Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Michałówka"

Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy nawiązuje do zatwierdzonej części pł-zach. w planie m. Poznania. Ochroną obejmuje się zlewnię Michałówki, zespołu roślinności łącznej w dolinie cieku, wody podskórne doliny Kopli oraz układy osadnicze: Żerniki, Koninko i Jaryszki.

3.5. ~~1.1.3.~~ Ocena stanu środowiska

Na kształt przestrzenny gminy i stan środowiska rzutuje funkcja rolnicza oraz turystyczno-rekreacyjna i naukowa. Duże walory przyrodnicze dla funkcji rekreacyjnej posiada rynna jezior Kórnicko-Zaniemyskich oraz doliny Głuszynki i wysoczyzna morenowa z kompleksami leśnymi w części środkowej i zachodniej gminy. Natomiast część wschodnia gminy bezleśna charakteryzuje się dużymi powierzchniami gruntów ornych o wysokich klasach bonitacyjnych kl. II - IV, które zajmują ok. 48% powierzchni gruntów ornych. W wyniku intensyfikacji rolnictwa wystąpiły zmiany w krajobrazie spowodowane zmniejszeniem powierzchni leśnej, likwidacją zadrzewień, rowów, miedz, oczek wodnych. Wystąpiły niekorzystne zjawiska, takie, jak:

- przesuszanie gleb (uruchomienie erozji wietrznej),
- zmniejszenie ilości gatunków zwierząt i roślin.

Niezmiernie ważnym elementem jest zachowanie istniejących na terenie gminy wód powierzchniowych, torfowisk, „oczek" wodnych, użytków zielonych, zadrzewień oraz zwiększenie ich powierzchni. Przyczyni się to do utrzymania właściwej struktury krajobrazu rolniczego. Z uwagi na duży procent dobrych gleb zwłaszcza na wschód od rynny jez. Kórnicko-Zaniemyskich zalesianie większych powierzchni nie jest wskazane. Należy wprowadzić zalesienia śródpolne wzdłuż dróg, cieków, rowów, stref wododziałowych. Wskazane wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na wzór zadrzewień w Parku Krajobrazowym im. gen. Dezyderego Chłapowskiego. Największe zagrożenie dla środowiska gminy stanowi zanieczyszczenie wód powierzchniowych. Wszystkie jeziora i cieki posiadają wody nie odpowiadające normom (NON).

~~Wg badań PiOS (1995, 1996 r.) stwierdzone zostały znaczne ponadnormatywne zanieczyszczenia wód rzeki Warty na terenie woj. poznańskiego. Przekroczenia stężeń dopuszczalnych występowały zarówno w obrębie wskaźników fizyczno-chemicznych jak i bakteriologicznych. Obowiązującym normom nie odpowiadały głównie stężenia fosforu ogólnego, fosforantów, azotynów, chlorofolu i miana coli. Obliczone dla nich wskaźniki przekroczenia były wysokie. Na całej długości badanego odcinka odnotowano też wyższe od planowanych stężenia CHZT-Cv, azotu amonowego i BzT5. Jest to wynik gospodarki wodno-ściekowej na terenie woj. poznańskiego a także woj. konińskiego i łódzkiego. Również przeprowadzone przez PIOS badania rzeki Kopli wykazały znaczne zanieczyszczenie wód (wody pozaklasowe NON). Stwierdzono brak tlenu rozpuszczonego, wysoką przewodność elektrolityczną, ponadnormatywne wartości wskaźnika BzT5 (limitującego ilości materii organicznej) stężenia związku azotu i fosforu, a także skażenie bakteriologiczne wskazują na nie kontrolowane zrzuty ścieków w okolicach miejscowości Skałowo.~~

~~Główne źródła zanieczyszczeń mieszczą się poza terenem gm. Kórnik, a mianowicie w rejonie miejscowości Kostrzyn oraz Tulce, gdzie do cieku trafiają ścieki komunalne. Rzeka Kamionka łącząca jeziora w rynnie jez. Kórnicko-Zaniemyskich posiadała w czasie badań (1995, 1996r.) wody pozaklasowe ze względu na zawartość substancji biogennych i organicznych oraz wartość wskaźnika przewodności elektrolitycznej właściwej.~~

~~Główną przyczyną zanieczyszczenia wód jest zrzut ścieków komunalnych oraz zanieczyszczenia spływające z pól zawierające ścieki chemiczne stosowane w rolnictwie (nawozy, środki ochrony roślin). Niekorzystne dla wód są także biogeny, jak azot i fosfor, których ponadnormatywna ilość przyspiesza procesy eutrofizacji jezior.~~

~~Sytuacja ulegnie poprawie w związku z rozwojem sieci kanalizacyjnej i jej stopniowym podłączaniem do oczyszczalni ścieków w Borówcu oraz w Tulcach i Nagradowicach. Inne zagrożenia - zanieczyszczenie atmosfery, odory, hałas mają charakter punktowy. Stanowią je lokalne kotłownie, warsztaty, zakłady produkcyjne, obiekty produkcji zwierzęcej. Natomiast zagrożenia wzdłuż tras komunikacyjnych mają charakter liniowy. Dość znaczne natężenie hałasu oraz zanieczyszczenie spalinami występuje wzdłuż drogi Katowickiej.~~

~~W 2006 r. wody Kopli badano na dwóch stanowiskach pomiarowych: Czapury - ujście do Warty (0,5 km) i Żerniki (15,5 km). W Żernikach wody zaliczono do klasy V., a w odcinku ujściowym wody zaliczono do klasy IV. Rzeka Kamionka w 2006 r. w odcinku ujściowym (2 km) prowadziła wody zaliczane do IV klasy. 2007 r wody Kopli badano w Czapurach (V kl.) i Szczytnikach 12 (V kl.), wody Kamionki przy ujściu zaliczono do IV klasy. Wody Warty, za-~~

równo przed ujściem Kopli (Luboń), jak i poniżej Poznania (Bolechowo) w 2006 r. zaliczały się do klasy IV.

Potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska (powietrza, wód powierzchniowych i gruntowych, klimatu atmosferycznego) stanowią istniejące projektowane tereny aktywizacji gospodarczej w rejonie Robakowa, Koninka, Żernik i miasta Kórnika (głównie wzdłuż trasy Katowickiej). Stopień uciążliwości będzie zależał od rodzaju produkcji lub działalności, przyjętych technologii, wyposażenia, rozmieszczenia i zabezpieczenia głównych źródeł zagrożeń, stosowanych rozwiązań budowlanych oraz funkcji otaczających terenów. Dla terenów aktywizacji gospodarczej położonych w obszarze chronionego krajobrazu lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie wskazane jest prowadzenie monitoringu środowiska.

Do „nowych", aktualnie pojawiających się źródeł zagrożeń środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu należy zaliczyć:

- *ekspansję budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjnego, realizowanego w sposób bezplanowy (w oparciu o decyzje administracyjne), z pominięciem obsługi mieszkalnictwa w sposób systemowy, zwłaszcza gospodarki wodno – kanalizacyjnej, komunikacji a także usług związanych z oświatą, administracją, itd.; stopniowe, postępujące zabudowywanie działek, przy braku zaplanowania usług i infrastruktury dla danego obszaru, przyczynia się do obniżenia standardu zamieszkania i stopniowej degradacji terenu,*
- *chaos przestrzenny nowego budownictwa, opartego o projekty katalogowe - bez nawiązania do regionalnego charakteru zabudowy (np. ulicówki i kalenicowego sytuowania budynków) lub zastosowanie „obcych" wzorców, nieuzasadnionych (np. francuskich),*
- *zabudowywanie i zagradzanie dostępu do jeziora,*
- *lokalizowanie pojedynczych obiektów parków logistyczno - przemysłowych w krajobrazie typowo rolniczym,*
- *ogradzanie dużych prywatnych przestrzeni leśnych, w sposób inny niż biologiczny, naturalny,*
- *niska zyskowność rolnictwa tradycyjnego i związane z tym tendencje wprowadzania przemysłowej hodowli zwierząt*

Stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych w 2009 r.[1]

Na obszarach OSN (obszarach szczególnie narażonych) w 2009 r., w ramach monitoringu operacyjnego na terenie województwa wielkopolskiego prowadzono badania wód powierzchniowych w 28 punktach pomiarowych oraz badania wód podziemnych w 21 punktach.

Niepokojąco wygląda stan czystości wód powierzchniowych. Spośród rzek płynących przez północno-zachodnią część gminy, stałym monitoringiem objęte są: Kopla i Michałówka. Ocena diagnostyczna wód Kopli dokonana w roku 2007, w punkcie kontrolnym w Czapurach – u ujścia do Warty, pozwoliła zaklasyfikować wody rzeki do kl. V. Wskaźnikami decydującymi o wypadkowej klasie czystości były: azotany, azot ogólny i fosforany. Według zmienionych kryteriów oceny wód powierzchniowych (skutek wdrożenia ramowej dyrektywy wodnej 2000/60/WE), w roku 2009, jednolite części wód powierzchniowych reprezentowanych przez Koplę charakteryzowały się umiarkowanym potencjałem ekologicznym, ale nadal złym stanem wód (klasa elementów fizyko-chemicznych poniżej stanu dopuszczalnego). Michałówka, badana ostatnio w roku 2004 prowadziła wody o niezadowalającej jakości. Inne cieki nie były objęte badaniami.

Zlewnia rzeki Kopel należy do obszarów szczególnie narażonych (OSN) na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych. Obszar zlewni rzeki Kopel badano w 2 punktach pomiarowych na rzece Kopel oraz w 1 punkcie pomiarowym na jej dopływie Głuszynce (Kamionce). Stężenie średnioroczne azotanów w wodach Kopli było wyższe niż w roku poprzednim i wynosiło w Szczytnikach (gm. Kórnik) 47,81 mg NO_3/l, w Czapurach (gm. Mosina) przy ujściu do Warty – 33,6 mg NO_3/l, a w Głuszynce było niższe i wynosiło 5,27 mg NO_3/l.

[1] *Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce za rok 2009 (Bibl. Monitoringu Środowiska; WIOŚ, Poznań 2010).*

~~Stwierdzono eutrofizację wód ze względu na zawartość związków azotu i fosforu ogólnego w Kopli i z powodu stężenia fosforu ogólnego w Głuszynce.~~
~~Badania pozostałości środków ochrony roślin w próbkach wód rzek, m.in. Kopli, przeprowadzono w terminie wiosennym i jesiennym. Poszukiwano 135 substancji aktywnych środków ochrony roślin, z czego w próbce wody z Kopli znaleziono 13 substancji.~~
~~Opisywane badania stanowią kontynuację prac zapoczątkowanych w 2008 r., a mających na celu oszacowanie stopnia zanieczyszczenia obszarów OSN w województwie wielkopolskim pozostałościami szerokiego spektrum środków ochrony roślin i stanowią one cenne uzupełnienie już uzyskanych danych.~~
~~Rok 2009 był specyficzny i charakteryzował się dużymi opadami, co z pewnością zaważyło na znacznym zwiększeniu ilości i stężeń wykrywanych pestycydów. Duża wilgotność gleb pozwalająca na uwalnianie się skumulowanych pozostałości środków ochrony roślin oraz częste opady powodujące zmywanie aplikowanych substancji do wód są najprawdopodobniej głównymi przyczynami tak wysokiej częstotliwości wykrywania pozostałości środków ochrony roślin w analizowanych próbkach wody w tym roku. Prowadzone badania dają ponadto możliwość wstępnego określenia listy priorytetowych substancji pestycydowych, na które należy zwrócić szczególną uwagę w trakcie badań monitoringowych w kolejnych latach.~~

~~Wody podziemne gminy Kórnik zostały określone jako zagrożona jednolita część wód podziemnych (JCWPd) nr 62, którą oceniono jako zagrożoną nieosiągnięciem dobrego stanu; badania zostały przeprowadzone dla wód głębnych. Wody podziemne w 2009 r. badano w dwóch punktach pomiarowych – na ujęciach w Kamionkach i Gowarzewie (gm. Kostrzyn). Stężenia azotanów kształtowały się poniżej 1 mg NO_3/l.~~
~~Wody podziemne wysoczyznowej części gminy nie są objęte monitoringiem krajowym, bądź regionalnym. Stała obserwacja otworów studziennych gminy wskazuje na bardzo zróżnicowany stan czystości wód, przy czym niezadowalającą jakością (duże stężenia amoniaku i wodorowęglanów oraz wysoka zawartość żelaza) charakteryzują się ujęcia trzeciorzędowe. Wyjątkiem są studnie ujęcia w Borówcu (badane w 2008 r.), czerpiące wody dobrej jakości – kl. II. Wody najpłytszej studni, ujmującej wody Wielkopolskiej Doliny Kopalnej są także dobrej jakości~~

Stan jakości wód płynących
Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu - tabela" badania przeprowadzone w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kopel - Szczytniki, zlokalizowanym w granicach JCWP Kopel do Głuszynki, wykazały następujące wyniki:

- *klasa elementów biologicznych – III,*
- *obserwacje hydromorfologiczne - III*
- *klasa elementów fizykochemicznych – stan poniżej dobrego,*
- *klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego – umiarkowany stan ekologiczny,*

Ocena stanu jcwp – zły stan wód.

Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu - tabela" badania przeprowadzone w punkcie pomiarowo-kontrolnym Głuszynka - Kamionki, zlokalizowanym w granicach JCWP Głuszynka, wykazały następujące wyniki:

- *klasa elementów biologicznych – II,*
- *obserwacje hydromorfologiczne – II,*
- *klasa elementów fizykochemicznych – stan poniżej dobrego,*
- *klasa elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne – 2,*
- *klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego – umiarkowany stan ekologiczny,*
- *klasa elementów chemicznych – stan chemiczny dobry.*

Ocena stanu jcwp – zły stan wód.

W porównaniu do wyników badań z lat wcześniejszych można zauważyć poprawę stanu jakości wód obu rzek. Jednak nie jest to sytuacja w pełni zadowalająca.

W „Ocenie stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu - tabela" przeprowadzono również badania jakości jednolitej części wód Warty od Kopli do Cybiny w punkcie pomiarowo-kontrolnym Warta – Poznań, Szeląg. Pod względem klasy elementów fizykochemicznych oraz chemicznych wody te wskazują stan poniżej dobrego.

Stan jakości wód stojących

Według przeprowadzonych w 2016 roku badań jakości wód jeziora Bnińskiego zostało ono zaliczone do klasy IV (potencjał słaby). Pod względem klasy elementów hydromorfologicznych wykazuje potencjał dobry, a fizykochemicznych i chemicznych – poniżej dobrego.

Główną przyczyną zanieczyszczenia wód jest zrzut ścieków komunalnych oraz zanieczyszczenia spływające z pól zawierające ścieki chemiczne stosowane w rolnictwie (nawozy, środki ochrony roślin). Niekorzystne dla wód są także biogeny, jak azot i fosfor, których ponadnormatywna ilość przyspiesza procesy eutrofizacji jezior.

Stan jakości wód podziemnych

Wody podziemne gminy Kórnik należą do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 60, której stan ogólny, w tym chemiczny i ilościowy określono jako dobry. A ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych jest niezagrożona. W roku 2016 WIOŚ w Poznaniu prowadził badania wód podziemnych na 8 obszarach szczególnie narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego. Punkty pomiarowo-kontrolne zlokalizowano w 7 jednolitych częściach wód podziemnych. Ze względu na to, że badania wód podziemnych prowadzone na OSN w zlewni Kopli w latach 2004-2012 nie wykazały zagrożenia zanieczyszczeniem ani zanieczyszczenia tych wód azotanami pochodzenia rolniczego w 2016 roku monitoring wód podziemnych na tym obszarze nie był konieczny.

Stan klimatu akustycznego.

Jednym z najważniejszych czynników wpływających na jakość środowiska jest stan klimatu akustycznego. Wyróżnia się wiele rodzajów hałasu, w tym komunalny, przemysłowy i komunikacyjny. Ten ostatni stanowi najtrudniejszy problem, ze względu na obszar i liczbę osób objętych jego oddziaływaniem oraz praktyczne możliwości jego ograniczenia.

Dopuszczalne poziomy hałasu określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku *(Dz. U. 2014 poz. 112).* ~~*(Dz. U. Nr 120, poz. 826).*~~

W ramach monitoringu szczególnych uciążliwości, w roku 2008, m.in. na terenie gminy Kórnik, przeprowadzono badanie natężenia ruchu pojazdów i pomiary hałasu komunikacyjnego. Punkt pomiarowy znajdował się w Kórniku przy ul. Strzeleckiej przy Liceum Ogólnokształcącym – badanie hałasu od drogi krajowej nr 11. Równoważny poziom hałasu L_{Aeq} w dzień wyniósł 70,2 dB, przy natężeniu ruchu podczas pomiarów równym 842 pojazdy na godzinę (w tym zanotowano 90 pojazdów ciężkich).

W celu poprawy klimatu akustycznego ruch komunikacyjny wyprowadzono poza teren miasta na obwodnice.

Podstawowym wskaźnikiem klimatu akustycznego jest sumaryczny poziom hałasu danego obszaru. W decydującym stopniu zależy on od jego urbanizacji, uprzemysłowienia i rodzaju emitowanego hałasu:

- komunikacyjnego od dróg i szyn, który rozprzestrzenia się na odległe obszary ze względu na rozległość źródeł,
- lotniczego,
- przemysłowego obejmującego swym zasięgiem źródła głównie hałasu wewnętrznego i najbliższe otoczenie.

Nadmierny hałas jest uciążliwością nie powodującą nieodwracalnych zmian w środowisku, ale jego ograniczenie napotyka wiele trudności i pociąga za sobą znaczące koszty (szczególnie hałasu komunikacyjnego w postaci ekranów dźwiękochłonnych).

Głównymi czynnikami mającymi wpływ na poziom hałasu komunikacyjnego są: natężenie ruchu, udział transportu ciężkiego w strumieniu pojazdów, stan techniczny pojazdów, rodzaj nawierzchni dróg oraz organizacja ruchu drogowego. Hałas jest zanieczyszczeniem środowiska charakteryzującym się dużą ilością i różnorodnością źródeł oraz powszechnością występowania. Gmina Kórnik leży na terenie przez który przebiega wiele dróg, w tym drogi krajowe i wojewódzkie. Hałas komunikacyjny występuje głównie wzdłuż dróg o znaczeniu wojewódzkim i krajowym z powodu bardzo dużej przepustowości pojazdów.

Hałas magistrali kolejowej Poznań – Katowice przebiegającej przez centrum gminy z kilkoma stacjami kolejowymi, dwutorowej, zelektryfikowanej nie stanowi poważnego zagrożenia dla zdrowia ludzi. Linia kolejowa przebiega poza terenami zwartej zabudowy, a pojedyncze zabudowania znajdują się w odległości powyżej 20 m od torów trakcji elektrycznej.

Hałas przemysłowy powodują procesy technologiczne następujące w większych zakładach przemysłowych. Poziom hałasu przemysłowego jest kształtowany indywidualnie dla każdego obiektu w zależności od rodzaju maszyn i urządzeń „hałasotwórczych", izolacyjności obudowy hal przemysłowych, prowadzonych procesów technologicznych oraz funkcji urbanistycznej sąsiadujących z nimi terenów. Specyfiką hałasu przemysłowego jest jego długotrwałość występowania (zmianowy charakter pracy) oraz czasowe krótkotrwałe duże natężenia. Na terenie gminy nie ma zakładów przemysłowych stwarzających potencjalne zagrożenie hałasem z racji lokalizacji ich większości poza zabudową mieszkaniową.

Należy podjąć działania zmierzające do zmniejszenia ponadnormatywnych poziomów dźwięku, zwłaszcza na terenie zwartej zabudowy przez:
- prowadzenie monitoringu i map akustycznych wzdłuż drogi krajowej
- poprawę stanu technicznego nawierzchni
- stosowanie osłon dźwiękochłonnych i dźwiękoszczelnych w pasie zabudowy mieszkaniowej zwartej
- zabezpieczenia urbanistyczne wykonywane w projektowanej zabudowie
- zachowanie odpowiednich odległości od ciągów komunikacyjnych. [2]

W dniu 17.12.2003r. Rozporządzeniem Nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Krzesiny w Poznaniu. Rozporządzeniem Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu* (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1). wprowadzono zmiany, zgodnie z którymi wyznaczono w jego obrębie trzy strefy obejmujące w gminie Kórnik następujące tereny:

strefa I: - środkową część sołectwa Koninko,
strefa II: - część sołectwa Koninko, południową część sołectwa Gądki i Robakowo,
strefa III: - całe sołectwo Szczytniki, ponad połowę powierzchni sołectw: Kamionki, Borówiec, Gądki, Robakowo, Dachowa, Szczodrzykowo, Runowo, Pierzchno oraz znaczne części sołectw: Koninko, Mościenica, Dziećmierowo.

W strefie I i II rozporządzenie zakazywało lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz tworzenia stref ochronnych „A" uzdrowiska; ponadto w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania – wznoszenia budynków mieszkalnych, a istniejące budynki nakazywało dostosować do wymagań obowiązujących w tej strefie, poprzez zmianę funkcji istniejących budynków na niepodlegające ochronie akustycznej lub zastosować przegrody budowlane o odpowiedniej izolacji akustycznej. W strefie III dopuszczono lokalizowanie wszelkiej zabudowy z uwagi na brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu. We wszystkich strefach należało zapewnić właściwy klimat akustyczny w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacji akustycznej.

~~*Mimo, iż powyższe ustalenia dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Krzesiny zostały zniesione postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6.10.2010r. syg.aktII OSK 548/09, i strefy nieobowiązują, fakt oddziaływania na klimat akustyczny gminy lotniska, jest niezaprzeczalny.*~~

Zgodnie z postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 2010 r. (II OSK 548/09) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że w związku ze zmianą z datą 15 listopada 2008 r. treści art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150 ze zm.) rozporządzenie

[2] Program ochrony środowiska dla gminy Kórnik z dnia 27 kwietnia 2005r.

Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1) utraciło moc obowiązującą z dniem 15 listopada 2008 r.
Dnia 2 lipca 2024 r. zapadł prawomocny wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt II OSK 1068/23) odnoszący się m.in. do kwestii obowiązywania rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1) zmieniającego rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczone-go użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu. Naczelny Sąd Administracyjny w ww. wyroku z dnia 2 lipca 2024 r. sygn. akt II OSK 1068/23, stwierdził, że rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1), zachowało – na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. – moc obowiązującą po dniu 1 stycznia 2008 r. do czasu „wydania nowego aktu prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje", a zatem do wejścia w życie ewentualnej uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny i nie utraciło mocy z dniem 15 listopada 2008 r.

Mając na uwadze ww. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 lipca 2024 r. (sygn. akt II OSK 1068/23) część obszaru gminy Kórnik zlokalizowana jest w I, II i III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Krzesiny (I, II, III strefa OOU dla lotniska Poznań – Krzesiny) utworzonego rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, zmienionego rozporządzeniem nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1), a w granicach ww. stref OOU dla lotniska Poznań – Krzesiny obowiązują ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia nr 40/07.

Potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska (powietrza, wód powierzchniowych i gruntowych, klimatu atmosferycznego) stanowią istniejące i projektowane tereny aktywizacji gospodarczej w rejonie Robakowa, Koninka, Żernik i miasta Kórnika (głównie wzdłuż trasy Katowickiej). Stopień uciążliwości będzie zależał od rodzaju produkcji lub działalności, przyjętych technologii, wyposażenia, rozmieszczenia i zabezpieczenia głównych źródeł zagrożeń, stosowanych rozwiązań budowlanych oraz funkcji otaczających terenów. Dla terenów aktywizacji gospodarczej położonych w obszarze chronionego krajobrazu lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie wskazane jest prowadzenie monitoringu środowiska.

Do „nowych", aktualnie pojawiających się źródeł zagrożeń środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu należy zaliczyć:

- *ekspansję budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjnego, realizowanego w sposób bezplanowy (w oparciu o decyzje administracyjne), z pominięciem obsługi mieszkalnictwa w sposób systemowy, zwłaszcza gospodarki wodno – kanalizacyjnej, komunikacji a także usług związanych z oświatą, administracją, itd.; stopniowe, postępujące zabudowywanie działek, przy braku zaplanowania usług i infrastruktury dla danego obszaru, przyczynia się do obniżenia standardu zamieszkania i stopniowej degradacji terenu,*
- *chaos przestrzenny nowego budownictwa, opartego o projekty katalogowe - bez nawiązania do regionalnego charakteru zabudowy (np. ulicówki i kalenicowego sytuowania budynków) lub zastosowanie „obcych" wzorców, nieuzasadnionych (np. francuskich),*
- *zabudowywanie i zagradzanie dostępu do jeziora,*
- *lokalizowanie pojedynczych obiektów parków logistyczno - przemysłowych w krajobrazie typowo rolniczym,*
- *ogradzanie dużych prywatnych przestrzeni leśnych, w sposób inny niż biologiczny, naturalny,*
- *niską zyskowność rolnictwa tradycyjnego i związane z tym tendencje wprowadzania przemysłowej hodowli zwierząt.*

Stan jakości powietrza.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Kórnik znajduje się w strefach:

- wielkopolskiej (kod strefy: PL.30.00.b.34) – dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu,
- poznańsko-szamotulskiej (kod strefy: PL.30.14.z.03, obszar strefy: powiat poznański) – dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyle ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu.

Informacje dotyczące stanu jakości powietrza dla przedmiotowej strefy przedstawia poniższa tabela, sporządzona na podstawie, opracowanego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce za rok 2009 (Biblioteka Monitoringu Środowiska Poznań 2010). Roczną ocenę jakości powietrza za rok 2009 przeprowadzono z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi (L) i na ochronę roślin (R).

Lp.	substancja	kryterium oceny	klasa	Uwagi
1.	ozon O*	L	C	przekroczenie uśrednionej wartości dopuszczalnej ozonu za notowano w Krzyżówce
2.	arsen kadm nikiel benzo(a)piren	L	A	nie stwierdzono przekroczeń poziomów docelowych ustanowionych dla metali
3.	benzen C_6H_6	L	A	w ocenie rocznej nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji
4.	dwutlenek azotu NO_2	L	A	nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu dla pomiarów 1-godzinnych i dla stężeń rocznych
5.	dwutlenek siarki SO_2	L	A	nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu dla pomiarów 24-godzinnych i pomiarów 1-godzinnych
6.	ołów Pb	L	A	w ocenie rocznej nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji
7.	pył PM10	L	A	stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu dla 24-godzinnych stężeń pyłu PM10 w Poznaniu na stacjach przy ulicach: Polanki, Dąbrowskiego, w Gnieźnie przy ul. Jana Pawła II, w Kaliszu przy ul. Nowy Świat, w Lesznie i Pile
8.	tlenek węgla CO	L	A	w ocenie rocznej nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji
9.	ozon O**	R	C	przekroczenia dopuszczalnego poziomu docelowego oraz celu długoterminowego substancji w powietrzu te zanotowano w Krzyżówce i Mścigniewie
10.	dwutlenek siarki SO_2	R	A	nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu
11.	tlenki azotu NO_x	R	A	nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu

klasa A – stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych lub poziomów celów długoterminowych

klasa C – stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe lub poziomy celów długoterminowych

* – liczbę dni z przekroczeniem poziomu docelowego w roku kalendarzowym uśrednioną w ciągu kolejnych trzech lat, większą od dopuszczalnej (25), o wartości 26,3, odnotowano tylko na stacji pozamiejskiej w Krzyżówce. Trzeba jednak zaznaczyć, że od lat zauważa się tendencję spadkową i w roku 2009 odnotowano liczbę dni równą 24, a więc mniejszą od dopuszczalnej.

~~** – przekroczenie dopuszczalnego poziom docelowego substancji w powietrzu (18000 µg/m^3×h) zostało odnotowane na stacji w Krzyżówce (19914,46 µg/m^3×h), celu długoterminowego (6000 µg/m^3×h) w Krzyżówce (12623,8 µg/m^3×h, i Mścigniewie (7214,7 µg/m^3×h)~~

~~*Biorąc pod uwagę powyższe wskaźniki, na przedmiotowym terenie nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnych poziomów wymienionych wyżej substancji.*~~

Celem rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim jest monitorowanie zmian jakości powietrza oraz podejmowanie działań powodujących zmniejszenie stężeń zanieczyszczeń w powietrzu przynajmniej do poziomu stężenia dopuszczalnego na poziomie kraju w określonym terminie. Wynikiem corocznej oceny, zarówno pod względem kryteriów dla ochrony zdrowia, jak i kryteriów dla ochrony roślin dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniżej wymienionych klas:

- *A – jeżeli stężenie zanieczyszczeń na terenie danej strefy nie przekracza poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych,*
- *C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie danej strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe.*

W województwie wielkopolskim wyróżnia się trzy strefy, a mianowicie strefę aglomeracja poznańska, miasto Kalisz oraz strefę wielkopolską, w skład której wchodzi gmina Kórnik.

W roku 2021 Główny Inspektorat Ochrony Środowiska opublikował „Roczną ocenę jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2020". Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy.

W efekcie oceny przeprowadzonej pod kątem ochrony roślin, w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W dodatkowej klasyfikacji w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego strefie przypisano klasę D2.

Pod kątem ochrony zdrowia dla poziomu dopuszczalnego pyłu PM10, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu i niklu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. Dokonując oceny stref dla pyłu zawieszonego PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego II fazy – wartości obowiązującej dla roku 2020 – strefa wielkopolska uzyskała klasę C1. W strefie wielkopolskiej stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefy zaliczono do klasy C. W ramach oceny wykonano również dodatkową klasyfikację zaliczając strefę wielkopolską:

- w przypadku ozonu w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego - do klasy D2,
- w przypadku pyłu PM2,5 poziomu dopuszczalnego I fazy - do klasy A.

Interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją. Należy podkreślić, że stężenia pyłu PM10 wykazują wyraźną zmienność sezonową – przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimnego (grzewczego). Ocena roczna dla roku 2020 wykonana pod kątem ochrony zdrowia odniesiona do roku poprzedniego wykazała zdecydowaną poprawę jakości powietrza w zakresie pyłu PM10 – nie przypisano klasy C żadnej ze stref.

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Uchwałą Nr XXI/391/20 z dnia 13 lipca 2020 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 5954).

~~*1.2. Środowisko kulturowe*~~

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 czerwca 2011 r. (Dz. U. nr 143 poz. 836) „Kórnik – zespół zamkowo-parkowy wraz z kościołem parafialnym – nekropolią właścicieli" został uznany za Pomnik Historii.

4.1. ~~1.2.1.~~ Zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków

Dworzyska

- dwór, 1 poł. XIX, 1954, nr rej.: 841/A z 16.02.1970

Kórnik

- *układ urbanistyczny miasta Kórnik - Bnin, nr rej.: 2199/A z 18.09.1990*
- zespół kościoła par.:
  - kościół p.w. Wszystkich Świętych, 1437, 1838, nr rej.: 2421/A z 22.12.1932
  - 2 dzwonnice, 1842, nr rej.: 160/A z 17.07.1968
  - ogrodzenie, 1842, nr rej.: jw.
- ~~*synagoga, 1768, nr rej.: 2477/A z 22.12.1932 (nie istnieje)*~~
- ratusz, pl. Niepodległości 1, poł. XIX, 1908-09, nr rej.: 145/Wlkp/A z 19.09.2003
- zespół zamkowy, ob. Muzeum PAN, nr rej.: 116/A z 1.06.1968:
  - zamek, 1 poł. XV, XVI, 1834-35, nr rej.: 2422/A z 12.03.1930
  - 3 oficyny, 2 poł. XVIII
  - most, poł. XIX
  - park, 2 poł. XVIII
  - pawilon parkowy, 2 poł. XVIII
  - budynki folwarczne, tzw. Prowent:
    - oficyna gospodarcza, ul. Średzka 15, 2 poł. XVIII
    - 2 oficyny, poł. XIX
    - kuźnia, poł. XIX
- dom, ul. Dworcowa 7, 1910, nr rej.: 61/Wlkp/A z 2.07.2001
- dom, ul. Kolegiacka 1/3, poł. XIX, nr rej.: 1960/A z 12.10.1984
- dom, pl. Niepodległości 43, XVIII, nr rej.: 844/A z 16.02.1970
- dom, pl. Niepodległości 44, XVIII, XIX, nr rej.: 845/A z 16.02.1970
- *dom, pl. Niepodległości 50, (XVII?), XVIII, XIX, nr rej.: 975/Wlkp/A z 21.12.2015*
- ~~*dom, ul. Pocztowa 6, drewn., XVIII, nr rej.: 846/A z 16.02.1970 (nie istnieje)*~~
- ~~*dom, ul. Poprzeczna 1, drewn., 1795, nr rej.: 169/A z 18.07.1968*~~
- dom, ul. Poprzeczna 2, szach., pocz. XIX, nr rej.: 170/A z 18.07.1968
- dom, ul. Poprzeczna 3, drewn., XVIII, nr rej.: 163/A z 18.07.1968
- ~~*dom, ul. Poprzeczna 8, drewn., pocz. XIX, nr rej.: 165/A z 18.07.1968 (nie istnieje)*~~
- dom, ul. Poprzeczna 16, pocz. XIX, nr rej.: 166/A z 18.07.1968
- dom, ul. Poprzeczna 18, drewn., XVIII, nr rej.: 167/A z 18.07.1968
- dom „Stara Poczta", pl. Powstańców Wielkopolskich 6, XVIII, nr rej.: 337/29/A z 3.01.1949
- dom, ul. Poznańska 43, szach., poł. XIX, nr rej.: 1848/A z 21.03.1981
- dom, ul. Poznańska 52, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 847/A z 16.02.1970

Kórnik - Bnin

- układ urbanistyczny, nr rej.: 2199/A z 18.09.1990 *(dec wspólna – Kórnik)*
- *plebania, ul. Kościelna 9, 1906-08, nr rej.: 886/Wlkp/A z 27.02.2013*
- *park plebański, 1906-08, nr rej.: 886/Wlkp/A z 27.02.2013*
- ~~*kościół p.w. św. Wojciecha, nr rej.: 2416/A z 22.12.1932 (nie istnieje)*~~

- kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. par. p.w. św. Wojciecha, 1826, nr rej.: 830/A z 13.02.1970
- ~~*pastorówka, ob. plebania, XVIII, nr rej.: 831/A z 13.02.1970*~~
- *pastorówka, ob. Przedszkole, ul. Jeziorna 16, XVIII, nr rej.: 912/Wlkp/A z 13.02.1970*
- kostnica, na cmentarzu par., 1 poł. XIX, nr rej.: 1605/A z 16.09.1974
- ratusz, XVIII, nr rej.: 2417/A z 12.03.1930
- d. szpital, ob. dom pomocy społecznej, ul. Świerczewskiego 23, pocz. XIX, nr rej.: 834/A z 13.02.1970
- dom, *Rynek (d.* pl. Kasprzaka*)* 16, XVIII, nr rej.: ~~*833908/Wlkp/*~~A z 13.02.1970

Radzewo

- dwór, XVIII, nr rej.: 173/A z 18.07.1968

Robakowo

- zespół dworski, XIX/XX, nr rej.: 2181/A z 7.02.1990:
  - dwór
  - ogród

Szczodrzykowo

- gorzelnia, 1 poł. XIX, nr rej.: 1022/A z 12.03.1970

Żerniki

- zespół dworski i folwarczny, 2 poł. XIX, nr rej.: 206/Wlkp/A z 20.09.2005
  - dwór, 1875, pocz. XX
  - park
  - stodoła
  - magazyn
  - obora
  - spichrz
  - stajnia

4.2. ~~1.2.2.~~ Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Kórnik-Bnin

–grodzisko wklęsłe , nr rej. 2170/A z 10.01.1989 r.,
–grodzisko i podgrodzie, nr rej.0047/A z 12.11.1959 r.

Koninko

– grodzisko stożkowate, nr rej. 2057/A z 20.01.1986 r.

4.3. Cmentarze zabytkowe

Tab. 7 Cmentarze zabytkowe zlokalizowane na terenie gminy Kórnik

L.p.	*Miejscowość*	*Obręb*	*Wyznanie*	*Czas powsta-nia*
1.	***Borówiec***	***Borówiec***	***ewangelicki***	***I poł. XIX w.***
2.	***Czmoniec***	***Czmoniec***	***ewangelicki***	***I poł XIX w.***
3.	***Kamionki***	***Kamionki***	***ewangelicki***	***I poł XIX w.***
4.	***Konarskie***	***Konarskie***	***ewangelicki***	***XIX w.***
5.	***Kórnik***	***Kórnik***	***rzymsko – katolicki***	***XIX w.***
6.	***Kórnik – (Bnin)***	***Bnin***	***ewangelicki***	***XIX w.***
7.	***Kórnik – (Bnin)***	***Bnin***	***rzymsko – katolicki***	***XIX w.***
8.	***Kórnik II – (Bnin)***	***Bnin***	***rzymsko – katolicki***	***XV w.***
9.	***Radzewo***	***Radzewo***	***ewangelicki***	***XVI w.***

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Kórnik na lata 2012 – 2015.

4.4. Ewidencja Zabytków

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków na terenie gminy Kórnik występują także zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych oraz zabytki archeologiczne, obiekty te zostały ujęte w zbiorze kart adresowych ewidencji gminy Kórnik wykonanych w 2019 roku, zgodnie z art. 22 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dla gminy Kórnik istnieje gminna ewidencja zabytków, która została zatwierdzona zarządzeniem nr 25 Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 12 marca 2024 r., w sprawie: przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Kórnik. Ponadto Gmina Kórnik posiada gminną ewidencję zabytków archeologicznych, jednakże wymaga ona aktualizacji uwzględniającej nowe stanowiska archeologiczne oraz formy karty adresowej dla zabytku.

4.5. ~~1.2.3.~~ Placówki naukowe na terenie gminy

a) Instytut Dendrologii PAN

Instytut Dendrologii jest placówką Polskiej Akademii Nauk, której przedmiotem badań jest szeroko pojęta biologia drzew i krzewów. Problematyka ta związana jest z biologią, leśnictwem, ogrodnictwem i terenami zieleni.

Początki działalności placówki sięgają pierwszej połowy XIX wieku, kiedy to ówcześni właściciele dóbr kórnickich - Tytus Działyński i jego syn - Jan Działyński, w myśl zasad pracy organicznej, położyli podwaliny przyszłej placówki dla badania drzew i lasu tworząc bogatą (jak na owe czasy) kolekcję dendrologiczną i szkółki. Sukcesor ich majątku i kontynuator ich programu, Władysław hr. Zamojski, utworzył Fundację, w myśl której przekazane jej dobra miały odtąd służyć Narodowi Polskiemu, a dochody z nich uzyskiwane utrzymywać placówkę naukową. Sejm specjalną ustawą w 1925 roku potwierdził statut fundacji zgodnie z wolą fundatora.

Obecnie, na skutek działań okupacyjnych II Wojny Światowej, po przekształceniach ustrojowych okresu powojennego i okresu transformacji społeczno – ustrojowej lat 90, Instytut Dendrologii i Zakład Doświadczalny władają areałem około 600 ha. Jest to kolekcja dendrologiczna, najstarsza i najcenniejsza część na terenie parku otaczającego Zamek Kórnicki oraz najnowsza część wokół budynków Instytutu. Ponadto są to też szkółki, pola uprawne i Las Doświadczalny Zwierzyniec nad jeziorem Kórnickim, z położonymi w pobliżu polami uprawnymi i ogródkami działkowymi.

Badania Instytutu związane są z dwoma typami działalności: terenową i laboratoryjną. Badania laboratoryjne, ze swej istoty, wymagają względnego odizolowania przedmiotu badań od czynników zewnętrznych i zagwarantowania utrzymania tych warunków. Dla terenowej działalności, która odbywa się w warunkach środowiska naturalnego, najważniejsze stają się wpływ mikroklimatu i jakość środowiska naturalnego. Istotnym zagrożeniem jest antropopresja, będąca konsekwencją zmian zachodzących w użytkowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (skażenie atmosfery - zapylenie i zanieczyszczenie, wstrząsy powodowane przez stale intensyfikowany ruch pojazdów, zmiany w hydrologii gruntów powodowane przez zainwestowanie i zabudowanie terenów - zmniejszenie retencji wody). Długotrwałe działanie czynników antropogenicznych posiada negatywny wpływ na procesy badawcze na terenach Instytutu, co w praktyce (w wymiarze wieloletnim) przekreśli rolę Instytutu, jako jednego z ważniejszych ośrodków badań dendrologicznych w kraju.

Ochrona obszarów Instytutu posiada więc znaczenie nie tylko lokalne, lecz również ponadlokalne. Zabezpieczenie i zagwarantowanie właściwych warunków pracy dla jednostek PAN-u na terenie gminy Kórnik będzie aktem przekazania istniejącej spuścizny następnym pokoleniom.

b) Obserwatorium astrogeodynamiczne w Borówcu

Obserwatorium stanowi Centrum Badań Kosmicznych PAN. Obserwatorium prowadzi systematyczne badania astrogeodynamiczne i geodezyjne związane z wyznaczaniem pozycji w skali globalnej. Prace te obejmują udział w programie wyznaczania odległości od satelitów Ziemi techniką laserową i wyznaczanie współrzędnych przy pomocy satelitarnej techniki nawigacyjnej GPS. Prace związane z pomiarami techniką GPS wykorzystywane są również dla potrzeb wyznaczania pozycji obiektów w ruchu tj. pojazdów lądowych, wodnych i powietrznych. Od lipca 1998 r. prowadzone będą prace związane z wyznaczeniem i badaniem zmian pola grawitacyjnego Ziemi przy pomocy grawimetru. Na terenie Obserwatorium znajduje się jeden z podstawowych punktów sieci geodezyjnej kraju. Obserwatorium uczestniczy jako jeden ze 160 wyróżnionych ośrodków na świecie w sieci stacji International GPS Service, której zadaniem jest badanie ruchu obrotowego Ziemi, ruchu płyt tektonicznych i prowadzenie innych badań geodynamicznych.
Istotny niekorzystny wpływ na prowadzone pomiary ma oświetlenie, zanieczyszczenie powietrza, ciepłe powietrze z kominów zabudowań, pobór wody ze studni płytkich i głębokich, zwiększone natężenie ruchu w najbliższym sąsiedztwie Obserwatorium, prace budowlane, nadajniki radiowe i nadawcze.
Dla Obserwatorium wyznacza się 1 km strefę ochronną od zabudowy.

c) Zamek Kórnicki i Arboretum

Arboretum Kórnickie obejmujące tereny dawnego parku oraz część nową w bezpośrednim otoczeniu wzniesionych w okresie powojennym budynków Instytutu Dendrologii i wyłączonego z dawnego Zakładu Badania Drzew i Lasu Gospodarstwa Doświadczalnego PAN (pow. ok. 40 ha). Arboretum posiada ok. 3 tys. gatunków drzew i krzewów europejskich, azjatyckich i amerykańskich. Do najstarszych drzew należą 32 metrowy Buk liczący ok. 200 lat, 150 letnia topola. Na uwagę zasługują piękne okazy drzew krajowych oraz drzewa i krzewy egzotyczne, pochodzące m.in. z Chin i Japonii.

Park wraz z Zamkiem stanowią niepowtarzalną całość, żywą pamiątkę dawnych wieków. Wskazane wprowadzenie 300 - 500 m strefy ochronnej, usunięcie uciążliwości związanych z intensywną zabudową mieszkaniową, zakładami emitującymi niebezpieczne dla roślin skażenie atmosferyczne i powodujące zmiany reżimu wodnego.

d) Las doświadczalny Zwierzyniec

Las obejmuje kompleks leśny położony po zachodniej stronie jez. Kórnickiego, w sąsiedztwie pól uprawnych i ogródków działkowych. Jest to teren podległy Instytutowi Dendrologii PAN. Wskazane wprowadzenie strefy buforowej, ograniczającej uciążliwe sposoby zagospodarowania terenów bezpośrednio graniczących z terenem Zwierzyńca.

e) „Szkółki Kórnickie"

Zakład Doświadczalny - „Szkółki Kórnickie" w Dziećmierowie obejmuje pola uprawne oraz szkółki drzew i krzewów. Zakład podlega Instytutowi Dendrologii PAN. Wskazane wprowadzenie strefy ochronnej 300 - 500 m.

4.6. ~~2.~~ Układ osadniczy

Najstarsze ślady osadnictwa w rejonie jezior Kórnickiego i Bnińskiego występują na półwyspie Szyja, stanowiącym południowe zakończenie wysokiego wzniesienia bnińskiego, gdzie zlokalizowane było Grodzisko. Pochodzenie tego grodziska określane jest na halsztackie. Na jego miejscu powstał później wczesnośredniowieczny gród kasztelański. Wstępu na półwysep i do właściwego grodu broniło grodzisko stożkowe usytuowane u nasady półwyspu. W tym rejonie stwierdzono także ślady osadnictwa wczesnohistorycznego

z okresu XI-XIII wieku (sięgającego nawet VIII w), występującego wzdłuż zachodniego brzegu jezior.

Gród Bniński z podgrodziem, które istniało co najmniej od XI w, dało początek rozwoju Bnina jako miasta o znaczeniu targowym.

Prawa miejskie Bnina datowane są na okres XIII i XIV wieku. Jego rozwój, początkowo w miarę duży, stopniowo zaczął maleć co przypisuje się umniejszeniu znaczenia szlaku komunikacyjnego prowadzącego tędy z Poznania do Wrocławia, na rzecz powstałego w XIII wieku traktu przez Kościan.

Kórnik jako licząca się osada, w przekazach historycznych pojawia się znacznie później. Rok 1356 to pierwsza data przy której pojawia się zapis o Kórniku. Prawdopodobnie Kórnik stanowił część posiadłości bnińskiej, będąc zlokalizowany na miejscu dawnej wsi feudalnej. Miasto zawsze kojarzy się z zamkiem kórnickim, (najpierw drewnianym - 1426 r), a jego znaczenie było z także związane z losem właścicieli zamku.

Najprawdopodobniej w okresie wyprawy malborskiej Kórnik (także Bnin) posiadał już prawa miejskie, a przekazy historyczne dokładnie potwierdzają ten fakt posiadania statusu miejskiego na okres powstania parafii w 1437 r.

W XV wieku występują już oba miasta Bnin i Kórnik jako równorzędne miejscowości, chociaż „nie za bardzo liczne w mieszkańców" w porównaniu do innych miast Wielkopolski tego okresu. Ciągle jednak wymieniane są rozdzielnie, mimo tego że stanowią przedmiot jednej własności i tak rozdzielnie dla tego stanu władania, u schyłku XVIII wieku przekazy podają że Kórnik miał 160 domów i 1347 mieszkańców a Bnin 141 domów i 954 mieszkańców.

Do dnia dzisiejszego zachowały się oba miasteczka, mimo tego, że ze strukturalnie zauważalnym podziałem, jako jeden organizm administracyjny o nazwie Kórnik, jako siedzibą samorządowych władz gminy.

Sieć osadniczą gminy charakteryzuje układ jednostek osiedleńczych o historycznym znaczeniu funkcji rolniczej gminy. Równomierne rozmieszczenie (rozproszenie) jednostek o średniej i małej wielkości wzdłuż komunikacji lokalnej na skutek oddziaływania dużego miasta, pozostawały zapleczem produkcji żywności dla Poznania. W historycznym ujęciu podkreśla się zróżnicowane nasycenie sieci osadniczej wiejskiej; części wschodniej gminy, na wschód od rynny jezior Kórnickich z ziemiami urodzajnymi i bardziej gęstym osadnictwem oraz części zachodniej z ziemiami mniej urodzajnymi, z dużym zalesieniem i znikomo uprawianymi i tym samym słabiej zaludnionymi (zwłaszcza w początkowym okresie osadnictwa).

Obecny zespół urbanistyczny miast Kórnika i Bnina z wyczuwalnym wydzieleniem dawnych struktur obu miast, stanowi jedyny zespół osiedleńczy o charakterze miejskim, nanizany na dawną główną drogę o historycznym znaczeniu z Poznania do przejścia na rzece Warcie w Śremie. Zespół ten i dzisiaj stanowi największą jednostkę osadniczą położoną przy trasie z Poznania na południowy wschód Polski, na odcinku do Środy Wielkopolskiej.

~~*Obecnie sieć osadniczą gminy stanowią:*~~

- ~~*miasto Kórnik z Bninem, jako siedziba władz samorządowo - administracyjnych i gospodarczych gminy,*~~
- ~~*oraz 34 wsie, w tym 26 wsi sołeckich, licząc rozdzielnie dwa przypadki podwójnego sołectwa we wsiach Robakowo i Skrzynki.*~~

~~*Wsie pozostałe to przysiółki, dobudowania, folwarki lub leśniczówki. Według liczby mieszkańców (dla stanu z 1997) dla stanu z 2004r. sieć osadniczą gminy można podzielić na:*~~

- ~~*miasto Kórnik - z liczbą (6091) 6719 mieszkańców co stanowi (43%) 41,5% ogólnej liczby mieszkańców gminy,*~~
- ~~*tereny wiejskie - z liczbą (8229) 9467 mieszkańców, co stanowi (57%) 58,5% ogólnej liczby mieszkańców gminy.*~~

~~*W tym, poszczególne wsie można pogrupować na jednostki:*~~

~~*a) powyżej 750 mieszkańców: Robakowo, Borówiec, Kamionki,*~~

~~*b) powyżej 500 mieszkańców cztery wsie: Dachowa, Dziećmierowo, Gądki i Szczodrzykowo,*~~

~~*c) powyżej 250 mieszkańców: Pierzchno, Radzewo, Biernatki, Czmoń, Żerniki, Szczytniki, Skrzynki, Runowo i Błażejewo,*~~

d) *poniżej 250 mieszkańców siedem wsi: Konarskie, Czmoniec, Prusinowo, Kromolice, Błażejewko, Koninko i Dębiec.*

Gmina w jej granicach administracyjnych przylega do granic Poznania od jego południowo-wschodniej strony. Miasto Kórnik leży w odległości 19 km od granic Poznania. Sąsiadami gminy Kórnik są następujące gminy: Kleszczewo, Środa, Zaniemyśl, Śrem, Brodnica oraz Poznań. Sąsiedzi (za wyjątkiem Poznania) charakteryzują się funkcjami rolniczymi w całości swego obszaru lub przynajmniej w strefach przygranicznych z Kórnikiem.

Oddziaływanie aglomeracji Poznańskiej posiada bezpośredni wpływ na przekształcenia struktury osadniczej gminy Kórnik. Do czasu zmian ustrojowych, tereny przyległe do granic Poznania utwierdzane były w funkcji rolniczej jako zaplecza rolniczej produkcji żywności. Dodatkowo, ta bezpośrednia przyległość miasta, stanowiła czynnik magnesu odciągającego mieszkańców młodego pokolenia, przyczyniając się do degradacji funkcji rolniczej i znaczenia wsi.

Ostatnie lata charakteryzują się wprawdzie znacznym przyspieszeniem spadku znaczenia rolniczego tych wsi, ale jednocześnie w dwójnasób następuje przewartościowanie znaczenia ich funkcji na mieszkaniową, jako obszary stanowiące szczególny przedmiot pożądania dla wygodnego i ekologicznego zamieszkania. Tak więc wsie leżące w północnej części gminy podlegają przemianom urbanistycznym terenów dla celów mieszkalnych i sypialnianych.

Największym przemianom dotychczas ulegały wsie Robakowo i Borówiec, gdzie występowało już wcześniej zainteresowanie organizacją wypoczynku w środowisku wiejskim na terenach ogrodniczo - mieszkalnych lub rekreacyjno - letniskowych. Obecnie te tereny podlegają przemianowaniu na cele mieszkalnictwa całorocznego. Obecnie największym stopniem zainteresowania cieszą się wsie Borówiec, Kamionki, Szczytniki, a w ostatnim okresie również Radzewo oraz Czmoniec.

Wskaźnikiem prorokującym przemiany w północnej części gminy jest zmiana stosunków własnościowych we wsiach Kamionki, Szczytniki, Borówiec, Skrzynki. Przemiany te potwierdzają profil przekształceń strukturalnych tej części gminy, także w zakresie osadnictwa. W ostatnich latach wzrosło również zainteresowanie wsią Czmoniec oraz Radzewo. Wsie te stanowić będą zaplecze funkcji sypialnianej Poznania, a zagwarantowanie sprawnego skomunikowania tych obszarów z aglomeracją poznańską, będzie czynnikiem stymulującym dalsze utwierdzanie się tych przekształceń.

Obszar obejmujący wsie Żerniki, Gądki, Dachowa oraz Koninko (częściowo Robakowo) ze względu na rysujący się kierunek przekształceń terenów dla celów działalności gospodarczej uległ przemianom struktury osadniczej *w opracowaniach dla obszaru metropolitalnego*

Miasto Kórnik wraz z najbliższymi terenami nie powinno, według dotychczas zaobserwowanych zjawisk demograficznych, podlegać w najbliższej przyszłości znacznemu rozwojowi. Funkcja miasta o znaczeniu usługowo - turystycznym ma szansę rozwijać się jako funkcja wiodąca, a wszelkie rezerwy terenowe wyznaczone wcześniej do urbanizacji powinny być w jak najmniejszym stopniu przeznaczane pod działalność gospodarczą.

Pozostałe obszary i jednostki osadnicze ze względu na rolnicze znaczenie terenów, rozwijać się będą w tempie uzależnionym od rozwoju rolnictwa lub agroturystyki.

5. 3. Czynniki demograficzno-społeczne

5.1. 3.1. Demografia

Liczba mieszkańców gminy Kórnik w 1997 r. wyniosła ogółem 14 419 osób, w tym 6 083 (42,2%) mieszkańców miasta i 8 336 (57,8%) mieszkańców wsi.

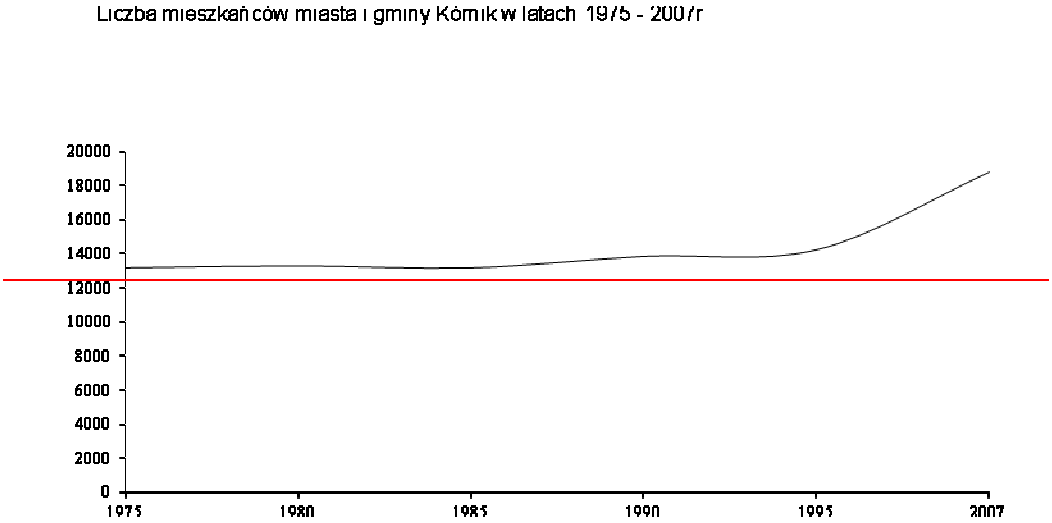
Tab. 1 - Ludność miasta i gminy Kórnik w latach 1975 - 2007.

Lp.	*rok*	*GMINA*			*MIASTO*			*RAZEM*		
		ludność	*Saldo*	*saldo proc.*	*Ludność*	*saldo*	*saldo proc.*	*ludność*	*Saldo*	*saldo proc.*
1.	*1975*	*7449*	*-*	*-*	*5709*	*-*	*-*	*13.158*	*-*	*-*

2.	1980	7438	-11	-0,1%	5835	+126%	2,2%	13.273	+115	0,9%
3.	1985	7460	+22	0,3%	5698	-137%	2,3%	13.158	-115	0,9%
4.	1990	7870	+410	5,5%	5963	+265%	4,7%	13.833	+675	5,1%
5.	1995	8162	+292	3,7%	6059	+96%	1,6%	14.221	+388	2,8%
6.	2007	11655	+3493	42,8%	7128	+1069	17,6%	18.783	+4562	32,1%

Źródło - Główny Urząd Statystyczny

Analiza dynamiki wzrostu liczby ludności w latach 1975 - 1995 pozwala stwierdzić, że średni roczny wzrost liczby ludności w mieście wyniósł 70 osób. Na terenach wiejskich przybyło 142 osoby. Przyrost liczby mieszkańców gminy był niestabilny. Największy przyrost zanotowano w latach 1995 - 2007 i wyniósł 3493 mieszkańców (42,8%).



Przyrost liczby ludności w okresie 1975 - 1997 wyniósł ogółem 1261 mieszkańców (9,6%). Zdecydowanie więcej przybyło mieszkańców terenów wiejskich (11,9%) niż miasta (6,6%). Dowodzi to znaczeniu oddziaływaniu miasta Poznania na tereny bezpośrednio z nim graniczące. Zdecydowany napływ ludności na tereny wiejskie, szczególnie części północnej gminy (wsie Borówiec, Koninko, Szczytniki, Żerniki, Robakowo, Gądki, Skrzynki) kształtuje funkcję tego obszaru gminy jako "sypialni" dla miasta Poznania. Dalsza urbanizacja tego terenu i przekształcenie jego funkcji z rolniczej na funkcję podmiejskiej dzielnicy mieszkaniowej o wysokim standardzie zabudowy i poziomu życia mieszkańców będą uzależnione od polityki fiskalnej i prawodawczej państwa. Korzystne warunki finansowania indywidualnych inwestycji budowlanych doprowadzi do dalszej ekspansji ludności Poznania na tereny gminy Kórnik.

Dysproporcja wzrostu liczby ludności pomiędzy miastem i terenami wiejskimi gminy wynika również z ograniczeń możliwości rozwojowych Kórnika. Ograniczenia przestrzenne: jeziora, tereny chronione PAN, historyczny układ urbanistyczny i komunikacyjny, decydują o lokalnym charakterze miasta.

Tab. 2 - Liczba ludności miasta i gminy Kórnik w latach 1995 i 1997 wg miejscowości
UWAGA Uaktualnienie na rok 2007 dotyczy wyłącznie miejscowości objętych 10 zmianą studium.

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców 1995 r.	Liczba mieszkańców 1997 r.	Saldo	Saldo (proc.)	Liczba mieszkańców 2001 r.	Liczba mieszkańców 2004 r.	Liczba mieszkańców 2007 r.	Saldo (proc.)
1.	BIERNATKI	389	400	+11	+ 0,3%	407	411	433	+6%
2.	BŁAŻEJEWKO	154	157	+3	+ 1,9%				

3.	BŁAŻEJEWO	253	254	+1	+ 0,4%				
4.	BORÓWIEC	477	483	+6	+ 1,2%	663	993	1603	+ 61%
5.	CELESTYNOWO	30	29	-1	- 3,4%				
6.	CZMOŃ	347	355	+8	+ 2,2%				
7.	CZMONIEC	209	220	+11	+ 5,0%	221	210	235	+12%
8.	CZOŁOWO	86	86	0	0				
9.	DACHOWA	536	540	+4	+ 0,7%				
10.	DĘBIEC	102	107	+5	+ 4,6%	111	105	91	-21,2%
11.	DWORZYSKA	42	44	+2	+ 4,5%				
12.	DZIEĆMIEROWO	487	503	+16	+ 3,2%				
13.	GĄDKI	547	547	0	0				
14.	JARYSZKI	22	25	+3	+12,0%				
15.	KAMIONKI	379	376	-3	- 0,8%	427	754	1373	+82%
16.	KONARSKIE	236	235	-1	- 0,4%				
17.	KONINKO	123	122	-1	- 0,8%	126	167	226	+35%
18.	KROMOLICE	154	169	+15	+ 8,8%				
19.	PIERZCHNO	416	420	+4	+ 0,9%				
20.	PRUSINOWO	194	191	-3	- 1,5%	194	199	212	+8,5%
21.	RADZEWO	410	420	+10	+ 2,4%	436	437	445	+2%
22.	ROBAKOWO	850	874	+24	+ 2,7%				
23.	RUNOWO	263	260	-3	- 1,1%				
24.	SKRZYNKI	255	270	+15	+ 5,5%				
25.	SZCZODRZYKOWO	584	586	+2	+ 0,3%				
26.	SZCZYTNIKI	290	291	+1	+ 0,3%	302	400	640	+60%
27.	ŚWIĄTNICZKI	22	22	0	0				
28.	TRZYKOLNE MŁYNY	48	48	0	0				
29.	ŻERNIKI	297	302	+5	+ 1,6%				
30.	GMINA	8202	8336	+134	+ 1,6%	8755	9467	11655	23,1%
31.	KÓRNIK	5970	6083	+113	+ 1,8%	6319	6716	7128	6,13%
32.	MIASTO + GMINA	14172	14419	+247	+ 1,7%	15074	16183	18783	16,1%

Źródło - Ewidencja ludności gminy Kórnik

Na podstawie danych zawartych w tabeli powyżej, należy podkreślić, że w okresie od uchwalenia studium, tj. od 1998r. do dnia opracowania zmiany studium dla Borówca, Kamionek, Koninka, Szczytnik, Radzewa i Czmońca, nastąpił wzrost liczby ludności w całej gminie Kórnik o około 7,50%, włącznie z miastem Kórnik. Na koniec 2007r. gmina liczyła 18 783 mieszkańców.

Największy przyrost zanotowały następujące miejscowości:
Kamionki + 82%,
Borówiec + 61%,
Szczytniki + 60%.

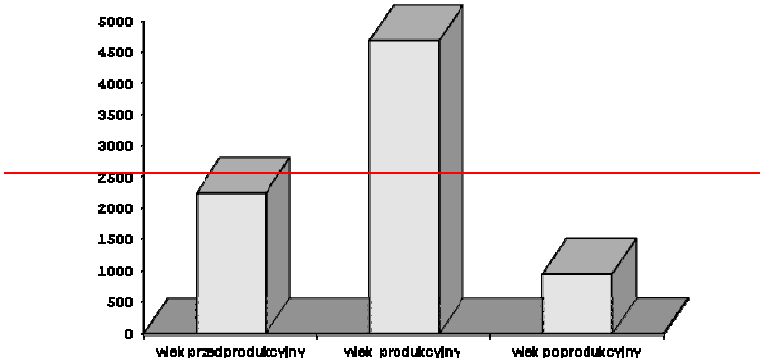
Tak dynamiczny wzrost liczby mieszkańców był wynikiem zasiedlania osiedli zrealizowanych na podstawie wcześniej uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do końca 2004r. Rada Miejska uchwaliła w części gminy objętej zmianami, ok. 75 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te objęły powierzchnię ok. 530 ha. Patrz Część C pkt. 3 „Kierunki w zakresie demografii".

Tab. 3 - Ludność miasta i gminy Kórnik w latach 1975 i 2007.

Lp.	Rok	GMINA			MIASTO			RAZEM		
		Ludność	Saldo	proc.	Ludność	Saldo	proc.	ludność	saldo	Proc.
1.	1975	7449	-	-	5709	-	-	13158	-	-
2.	1997	8336	+887	11,9%	6083	+374	6,6%	14419	1261	9,6%
3.	2000	8502	+166	2,0%	6174	+91	1,5%	14767	257	1,8%

4.	2007	11655	+ 3153	37,1%	7128	+954	15,5%	18783	+ 4016	27.2%

Źródło - Główny Urząd Statystyczny



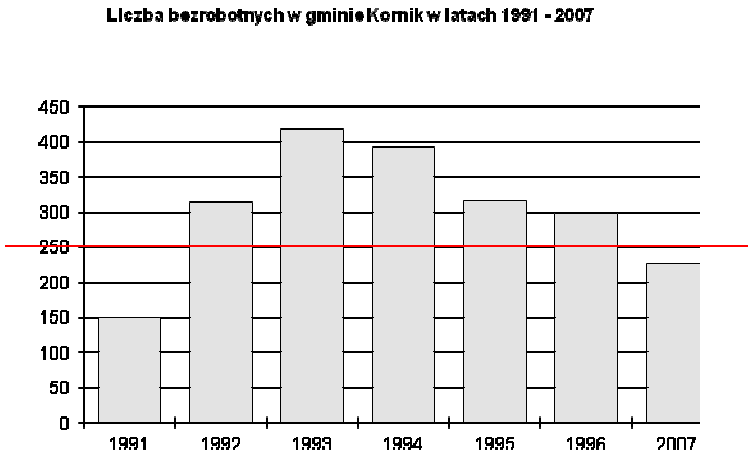
Ryc. 2 - Struktura ludność miasta i gminy Kórnik wg grup wiekowych w 1996 r.
Źródło - Główny Urząd Statystyczny

Tab. 4 - Struktura ludności miasta i gminy Kórnik wg grup wiekowych w 1996 r.

Lp.	Grupy wiekowe	GMINA		MIASTO		RAZEM	
		Ludność	proc.	ludność	proc.	Ludność	proc.
1.	Wiek przedprodukcyjny	2253	31,2%	1610	27,0%	4163	29,4%
	0 – 17 mężczyźni	1358	16,6%	827	13,9%	2185	15,4%
	0 – 17 kobiety	1195	14,6%	783	13,1%	1978	14,0%
2.	wiek produkcyjny	4696	57,3%	3625	60,7%	8321	58,7%
	18 - 64 mężczyźni	2495	30,5%	1829	30,6%	4324	30,5%
	18 – 59 kobiety	2201	26,8%	1796	30,1%	3997	28,2%
3.	Wiek poprodukcyjny	953	11,5%	735	17,3%	1688	11,9%
	Pow. 64 mężczyźni	302	3,7%	214	3,6%	516	3,6%
	Pow. 59 kobiety	651	7,8%	521	8,7%	1172	8,3%
RAZEM		8202	100%	5970	100%	14172	100%

Tab. 5 - Bezrobocie w gminie Kórnik w latach 1991 – 2007.

Lp.	Rok	Liczba bezrobotnych	Saldo	Saldo (proc.)
1.	1991	150	-	-
2.	1992	314	+164	+109%
3.	1993	418	+104	+33%
4.	1994	393	-25	-6%
5.	1995	316	-77	-20%
6.	1996	298	-18	-6%
7.	2007	226	-72	-24%
			średnio rocznie 10,9	średnio rocznie 14,3%

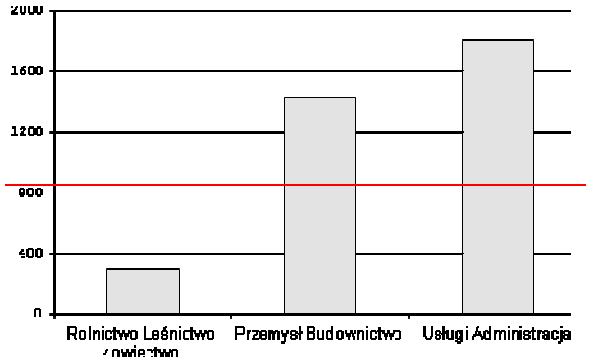


Bezrobocie w gminie wyniosło w 1996 r. 298 osób (3,6% czynnych zawodowo), w tym 217 kobiet (73% ogółu bezrobotnych), przy stałej tendencji spadkowej charakterystycznej dla całego kraju. Średni przyrost liczby bezrobotnych w latach 1991 - 1996 wyniósł około 29 osób rocznie (22% rocznie). Spośród osób czynnych zawodowo około 4700 wyjeżdża do pracy poza granice gminy. Taka tendencja jest typowa dla gmin leżących w obszarze aglomeracji wielkomiejskiej. Napływ nowych mieszkańców gminy oznaczać będzie zwiększenie ilości dojazdów do pracy do Poznania. Ten kierunek dziennych migracji będzie dominować i wpływać, w połączeniu z dojazdami do szkół i usług wyższego rzędu, na rozwój funkcjonalno - przestrzenny gminy Kórnik i dalsze umacnianie powiązań z Poznaniem.

Tab. 6 Struktura zatrudnienia ludności miasta i gminy Kórnik w 1996 r.

Lp.	*Działy gospodarki*	*GMINA*		*MIASTO*		*RAZEM*	
		Pracujący	*proc.*	*pracujący*	*proc.*	*Pracujący*	*proc.*
1.	*Rolnictwo Leśnictwo Łowiectwo*	*155*	*9,9%*	*146*	*8,8%*	*301*	*9,3%*
2.	*Przemysł Budownictwo*	*528*	*33,8%*	*600*	*35,9%*	*1429*	*34,9%*
3.	*Usługi Administracja*	*880*	*56,3%*	*922*	*55,3%*	*1802*	*55,8%*
RAZEM		*1563*	*100%*	*1668*	*100%*	*3231*	*100%*

Źródło - Główny Urząd Statystyczny



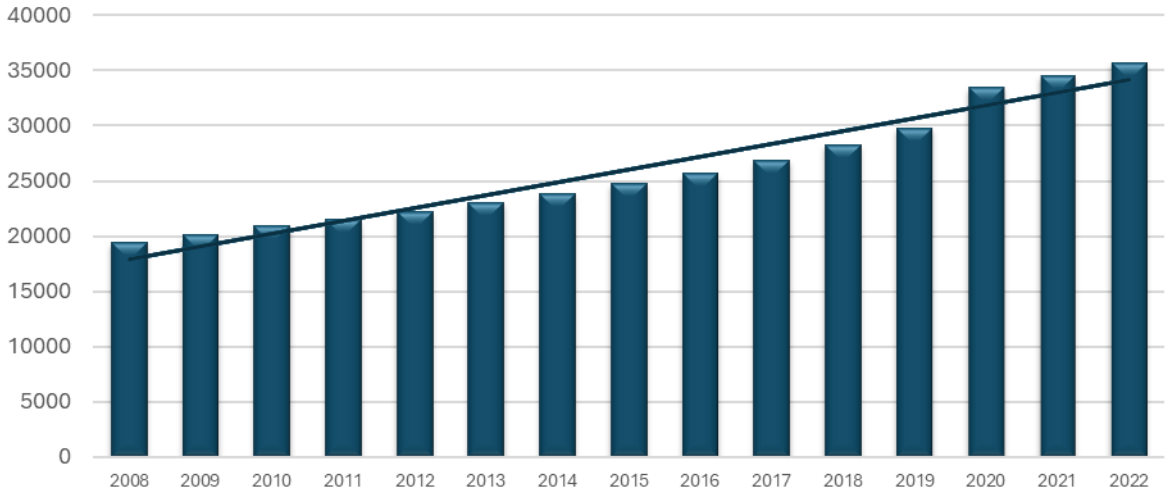
Ryc. 7 - Struktura zatrudnienia miasta i gminy Kórnik w 1996 r. Źródło - Główny Urząd Statystyczny

Struktura zatrudnienia w gminie Kórnik wykazuje znaczną przewagę zatrudnionych w sektorze usług. Taka pozytywna tendencja jest charakterystyczna dla całej gospodarki kraju. Wyznaczanie i rozwój terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą

~~*spowoduje wzrost liczby nowych miejsc pracy dla mieszkańców gminy, co w konsekwencji wpłynie na spadek liczby bezrobotnych.*~~

Gminę Kórnik zamieszkiwało 35 698 mieszkańców (2022), co stanowi 1,02% ludności województwa wielkopolskiego i 8,06% powiatu poznańskiego. Należy wspomnieć, że na przestrzeni lat liczba ludności gminy wzrosła, co obrazuje poniższy wykres. Przyrost ludności szczególnie widoczny jest na przestrzeni ostatnich trzech lat. Pomiędzy rokiem 2019 a 2020 liczba mieszkańców gminy wzrosła o ok. 3 700 osób. Wpływ na wzrost liczby ludności ma miedzy innymi dodatni przyrost naturalny i dodatnie saldo migracji.

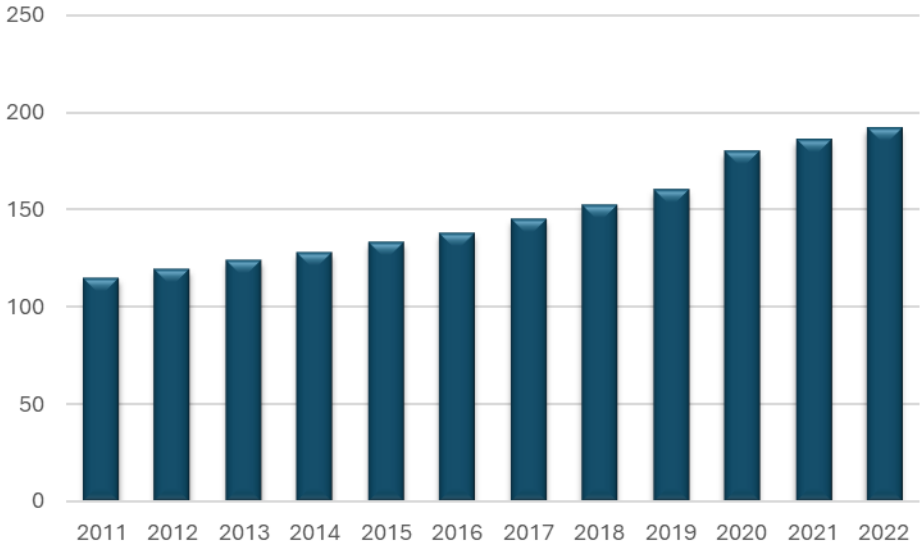
Ryc. 12. Liczba ludność w gminie Kórnik w latach 2008 – 2022



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Podobnie na obszarze gminy kształtuje się tendencja w przypadku gęstości zaludnienia. Na przestrzeni lat 2011 – 2022 obserwuje się systematyczny, powolny wzrost gęstości zaludnienia. W analizowanych latach wzrósł on o 79 os/km². Według danych z 2022 roku gęstość zaludnienia w gminie Kórnik wynosiła 192 os/km² (Ryc. 13).

Ryc. 13. Gęstość zaludnienia w gminie Kórnik w latach 2008 – 2022

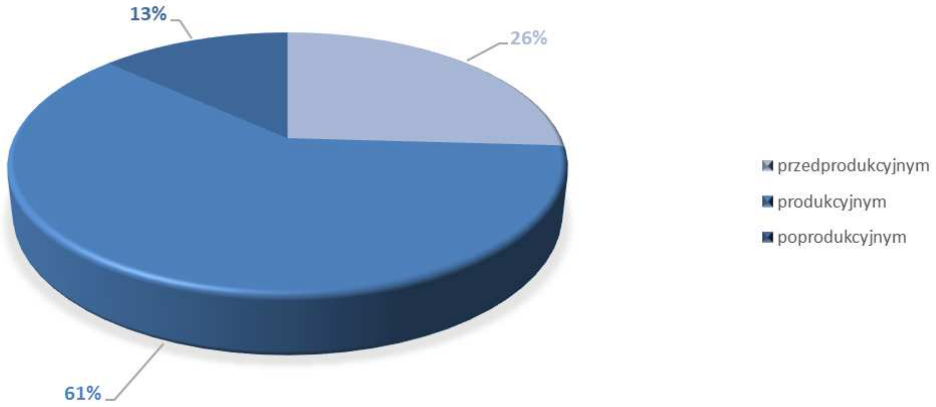


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Gmina Kórnik ma dodatni przyrost naturalny, który to w przeliczeniu na 1000 osób w gminie Kórnik w 2022 r. osiągnął wartość 5,02. Wskaźnik ten na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia ulegał jednakże znacznym wahaniom. Jego największe wartości odnotowano w latach 2017 – 2019. Wskaźnik ten oscylował wówczas na poziomie 11,52 w 2017 r. i 10,59 w roku 2019. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów w 2022 r wynosił 6,28 i był znacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. Współczynnik ten uznać należy więc za pozytywne zjawisko dla rozwoju gminy.

W zakresie podziału ludności na grupy wiekowe największy odsetek, bo aż 61%, stanowiły osoby w wieku produkcyjnym, tj. 21 721 osób (2022 r.). Na 26% ludności gminy składała się ludność w wieku przedprodukcyjnym (tj. 9 247 osób), natomiast 13% ludności stanowiły osoby w wieku poprodukcyjnym (tj. 4 730 osób) (Ryc. 14).

Ryc. 14. Ludność z podziałem na grupy wiekowe w gminie Kórnik w 2022 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Poniższa tabela przedstawia sytuację demograficzną poszczególnych miejscowości w pierwszych półroczach 2021 r. i 2024 r. Największy odsetek liczby ludności gminy Kórnik stanowi ludność zamieszkująca miejscowości: Kórnik, Kamionki, Borówiec, Dachowa, Robakowo oraz Szczytniki. Wśród najmniejszych miejscowości, zamieszkiwanych przez zaledwie kilku bądź kilkudziesięciu mieszkańców wymienić należy natomiast: Jaryszki, Światniczki, Dworzyska, Celestynowo oraz Dębiec.

Tab. 8 Liczba mieszkańców w gminie Kórnik wg miejscowości – porównanie stanów z 30.04.2021 r. i 31.01.2024 r.

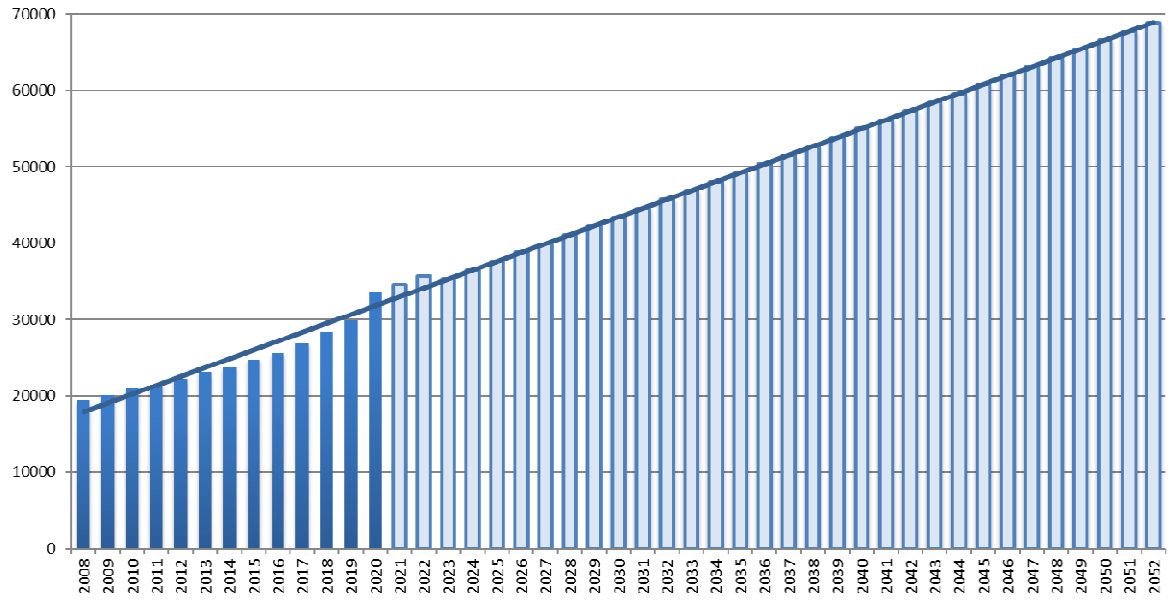
Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców (stan na 30.04.2021 r.)	Liczba mieszkańców (stan na 31.01.2024 r.)
1	Kórnik	7765	7487
2	Biernatki	658	681
3	Błażejewko	282	320
4	Błażejewo	1044	1147
5	Borówiec	3051	3273
6	Celestynowo	40	37
7	Czmoniec	246	242
8	Czmoń	1023	1083
9	Czołowo	276	355
10	Dachowa	1692	2195
11	Dębiec	94	94

12	Dworzyska	29	29
13	Dziećmierowo	723	750
14	Gądki	532	575
15	Jaryszki	2	2
16	Kamionki	4603	5149
17	Konarskie	394	472
18	Koninko	538	889
19	Kromolice	158	149
20	Mościenica	379	443
21	Pierzchno	360	348
22	Prusinowo	215	202
23	Radzewo	683	901
24	Robakowo	2111	2238
25	Runowo	294	296
26	Skrzynki	340	389
27	Szczodrzykowo	590	569
28	Szczytniki	1626	1876
29	Świątniczki	15	7
30	Trzykolne Młyny	111	118
31	Żerniki	285	231

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kórnik

Poniższy wykres obrazuje zmiany liczby mieszkańców gminy Kórnik według danych Głównego Urzędu Statystycznego. Na przestrzeni lat 2008 – 2022 na obszarze gminy przybyło 16 249 mieszkańców. Jak widać na załączonym wykresie wzrost liczby ludności należy uznać za regularny. Można więc z pewnym prawdopodobieństwem zakładać, że w kolejnych latach tendencja ta zostanie utrzymana. Również dane ukazane w opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny Prognozie ludności gmin na lata 2017 – 2030 przewidują utrzymanie się stałego niewielkiego wzrostu liczby mieszkańców gminy. W konsekwencji prognozując na rok 2052 w gminie, na przestrzeni trzydziestu lat, przybędzie około 33 181 osób. Oczywiście obecna wzrostowa tendencja może zostać zahamowana ze względu na wypełnienie najatrakcyjniejszych terenów pod zabudowę mieszkaniową i stopniowy spadek zainteresowania ludności tymi obszarami. Jednakże z dużym prawdopodobieństwem spodziewać należy się dalszego wzrostu liczby ludności gminy i związanego z tym utrzymującego się zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, a co z tym się wiąże także tereny pod usługi związane z obsługą mieszkańców.

Ryc. 15. Zmiana liczby mieszkańców gminy Kórnik w latach 2008 – 2022 wraz z prognozą demograficzną do 2052 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

~~5.2. 3.2.~~ Poziom i jakość życia mieszkańców gminy

~~*Poziom i jakość życia ludności to stopień zaspokojenia potrzeb materialnych i kulturalnych poprzez strumień dóbr i usług odpłatnych w danej jednostce czasu i przestrzeni. Poziom życia rozumiany jest jako zaspokojenie potrzeb materialnych, statystycznie mierzalnych. Jakość życia mieszkańców to poziom zaspokojenia potrzeb mentalnych lub intelektualnych, trudnych do statystycznego przedstawienia. Poziom i jakość życia ludności to również dochody i spożycie przez ludność dóbr materialnych i usług, zaspokajających różne potrzeby człowieka. Badając poziom życia mieszkańców gminy Kórnik i porównując go do średniej województwa posłużono się 17 statystycznymi wskaźnikami charakteryzującymi 4 grupy problemowe:*~~

~~*— warunki zamieszkania,*~~
~~*— oświata i wychowanie,*~~
~~*— ochrona zdrowia i opieka społeczna,*~~
~~*— organizacja życia codziennego.*~~

~~*Zebrane wskaźniki charakteryzują zarówno dostęp do usług podstawowych i wyższego rzędu, jak i stan zainwestowania infrastrukturalnego gminy.*~~

~~*Lp.*~~	~~*Wskaźniki*~~	~~*wartość cechy*~~	~~*średnia województwa*~~
~~*1.*~~	~~*Powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2 na 1 mieszkańca*~~	~~*18,2*~~	~~*19,3*~~
~~*2.*~~	~~*Powierzchnia użytkowa mieszkań w budownictwie indywidualnym w 1995 r. w m^2 na 1 mieszkańca*~~	~~*0,02*~~	~~*0,09*~~
~~*3.*~~	~~*Liczba gospodarstw domowych w mieszkaniach*~~	~~*0,95*~~	~~*1,1*~~
~~*4.*~~	~~*Zwodociągowanie gmin*~~	~~*57,7*~~	~~*82,3*~~
~~*5.*~~	~~*Liczba dzieci w przedszkolach na 1000 miejsc*~~	~~*256*~~	~~*123,4*~~
~~*6.*~~	~~*Liczba dzieci w szkołach podstawowych na 1 pomieszczenie do nauki*~~	~~*24*~~	~~*26*~~
~~*7.*~~	~~*Liczba szkół ponadpodstawowych na 1000 mieszkańców*~~	~~*0,07*~~	~~*0,3*~~
~~*8.*~~	~~*Liczba dentystów na 10 000 mieszkańców*~~	~~*2,8*~~	~~*4,9*~~
~~*9.*~~	~~*Liczba lekarzy na 10 000 mieszkańców*~~	~~*4,9*~~	~~*24,2*~~
~~*10.*~~	~~*Liczba ludności na 1 aptekę*~~	~~*4740*~~	~~*5147*~~
~~*11.*~~	~~*Liczba mieszkańców korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców*~~	~~*124,3*~~	~~*114*~~
~~*12.*~~	~~*Stopa bezrobocia*~~	~~*4%*~~	~~*5%*~~
~~*13.*~~	~~*Liczba abonentów telefonicznych na 1000 mieszkańców*~~	~~*104,8*~~	~~*184,6*~~
~~*14.*~~	~~*Liczba samochodów osobowych na 1000 mieszkańców*~~	~~*236,1*~~	~~*253,3*~~
~~*15.*~~	~~*Liczba ludności na 1 placówkę pocztową*~~	~~*4740*~~	~~*5617*~~
~~*16.*~~	~~*Dochód na 1 mieszkańca*~~	~~*796*~~	~~*528,9*~~

Lp.	Wskaźniki	wartość cechy	średnia województwa
17.	Abonenci TV na 1000 mieszkańców	222,6	283,2

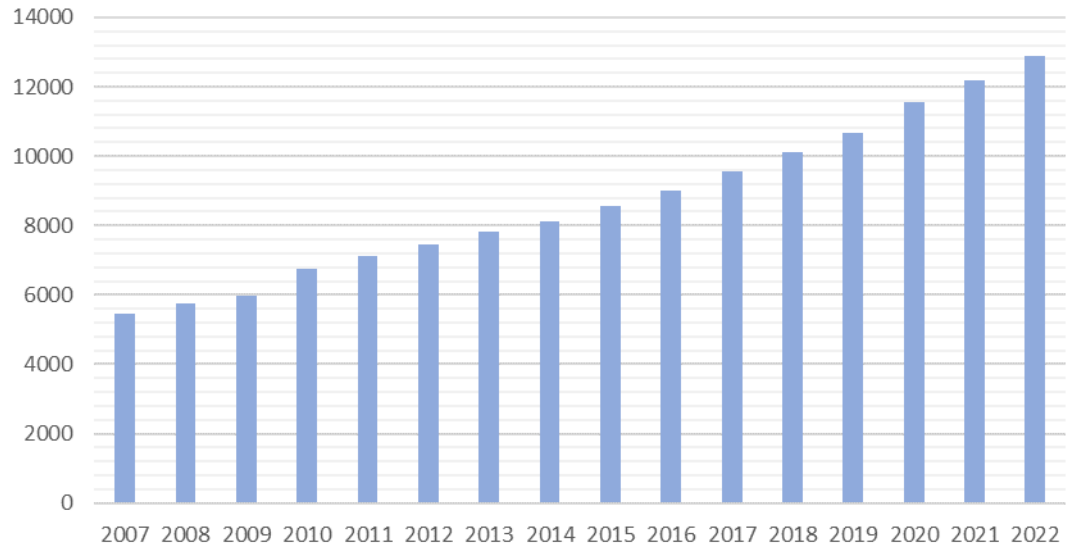
Położenie gminy w strefie aglomeracji Poznania, bardzo dobre skomunikowanie Kórnika z Poznaniem powoduje, że usługi niedostępne lub słabo dostępne mogą być „konsumowane" w Poznaniu. Wskazanym jest wyznaczanie w jak najszerszym zakresie terenów usług na obszarach podlegających silnej urbanizacji, w szczególności w Borówcu, Kamionkach, Koninku i Szczytnikach. Tym celom będą służyć między innymi tereny związane z oświatą UO, ze sportem i rekreacja US, oraz lokalnym celem publicznym jakim jest cmentarz ZC.

Poprawa warunków życia ludności gminy zależy od działań inwestycyjnych władz gminy oraz wzrostu zamożności mieszkańców gminy - zarówno jako inwestorów, jak i konsumentów owych usług. Dalsza aktywizacja gospodarcza północnej części gminy, rozwój jej bazy turystycznej to niewątpliwie katalizatory rozwoju gospodarczego gminy, a przez to wzrostu zamożności mieszkańców gminy. Wpłynie to na poprawę warunków życia mieszkańców gminy. Duże znaczenie będą miały również inwestycje ponadlokalne służące także obsłudze ludności gminy (np. szpital, bezkolizyjne węzły komunikacyjne).

Definicje globalne ujmują ocenę jakości życia jako całości, ocenę ogólnej satysfakcji życiowej, dobrostanu w różnych sferach życia i poczucia szczęścia. Na jakość życia przekłada się wiele składowych. Należy wyróżnić takie elementy jak: warunki mieszkaniowe, poziom wyposażenia w usługi, rynek pracy, stan środowiska przyrodniczego oraz poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Gospodarka mieszkaniowa w gminie Kórnik rozwija się stopniowo. Od 2007 roku można zaobserwować stopniowy wzrost liczby mieszkań, co związane jest z silnym oddziaływaniem miasta Poznania. Z roku na rok widać, że liczba mieszkań w gminie Kórnik wzrasta, co związane jest z dobrym rozwojem gospodarczym gminy. Liczba mieszkań na przestrzeni lat 2007 - 2022 wzrosła o nieco ponad 7 394 mieszkań. W odniesieniu do poszczególnych lat widać, iż corocznie w gminie przybywa około 300 - 400 nowych mieszkań. Nieco większy ich wzrost widoczny był w latach 2010 (ok. 800 mieszkań) i w latach 2019 - 2020 (ok. 800 mieszkań).

Ryc. 16. Liczba mieszkań w gminie Kórnik w latach 2007 – 2022

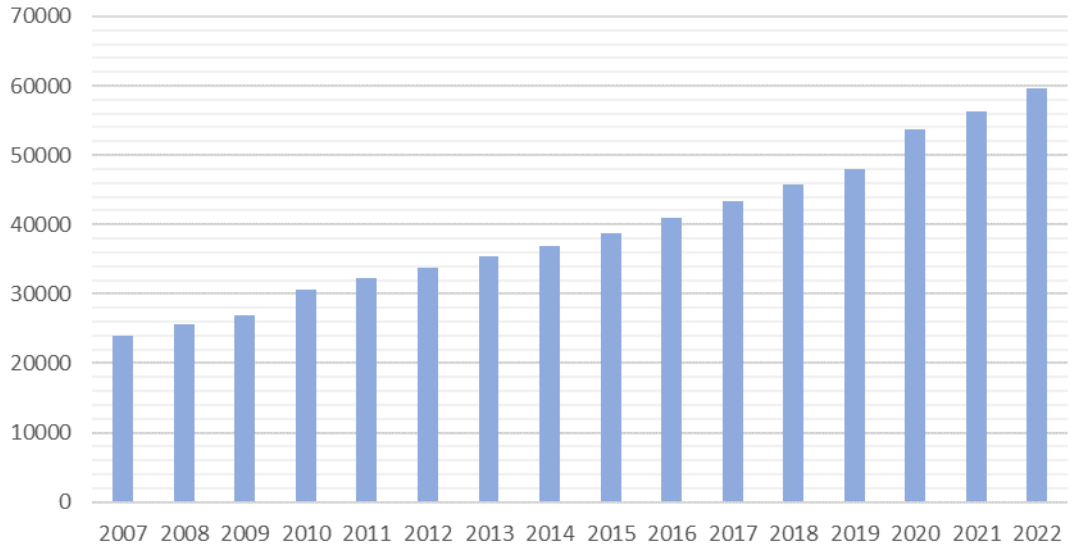


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Podobne tendencje zauważa się w przypadku liczby izb w gminie Kórnik, mianowicie na przestrzeni lat obserwuje się ciągły ich wzrost (Ryc. 17). Na przestrzeni dziesięciu lat zauważono ich wzrost aż ok 77%. I tak w 2012 r. liczba izb w gminie wynosiła 33 845, a na koniec

2022 r. ich zasób wzrósł do 59 630 izb. Przewiduje się, że przytoczona tendencja zostanie w najbliższych latach utrzymana i liczba izb na terenie gminy będzie sukcesywnie wzrastać.

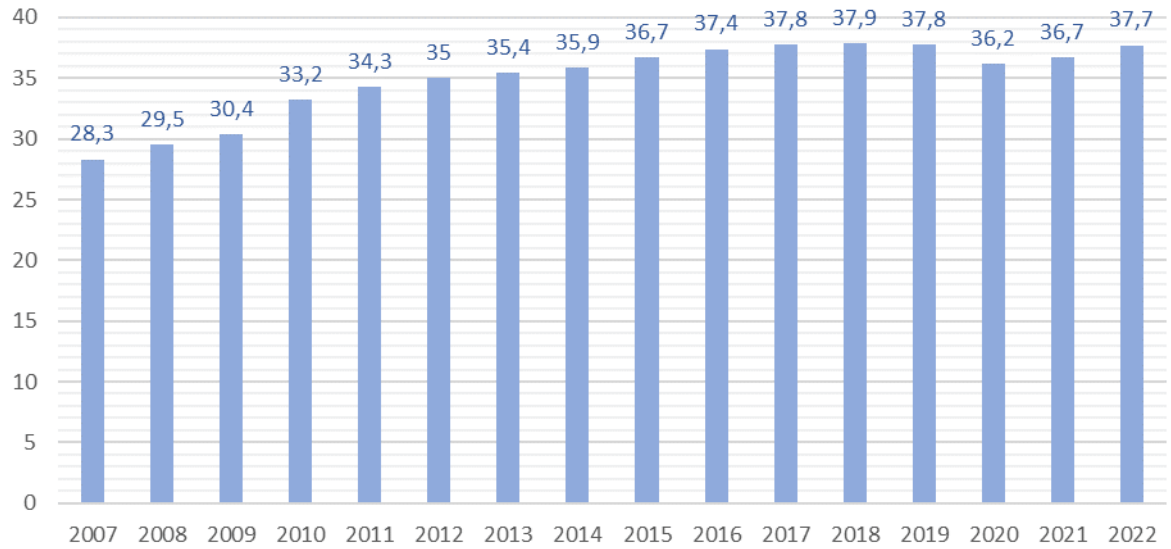
Ryc. 17. Liczba izb w gminie Kórnik w latach 2007 – 2022



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Pozytywny trend utrzymuje się także w zakresie powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca w gminie Kórnik. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w 2022 r. wynosiła 37,7 m² (Ryc. 18). Na przestrzeni ostatnich piętnastu lat widoczny jest stopniowy wzrost tej powierzchni o ok. 33%. Widoczna tendencja zwiększania się powierzchni użytkowej mieszkania na mieszkańca świadczyć może o dążeniu społeczeństwa do bardziej komfortowych warunków życia. Dla porównania średnia europejska wynosi 40 m² na osobę.

Ryc. 18. Powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w gminie Kórnik w latach 2007 – 2022

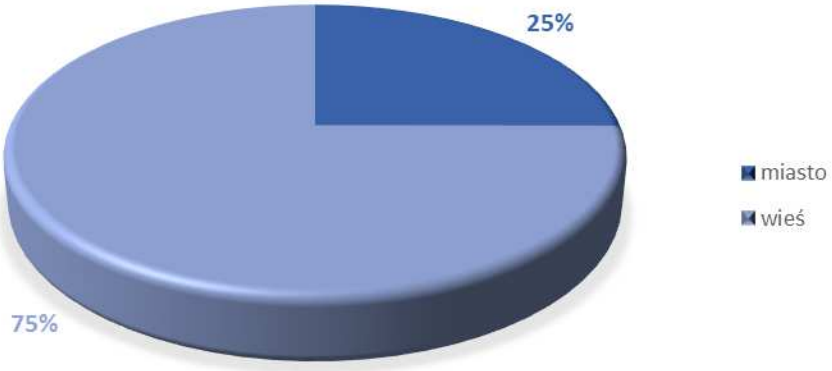


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując dane z 2022 roku można zauważyć przeważający udział mieszkań znajdujących się na wsi w ogólnej liczbie mieszkań w gminie Kórnik. Około 75% zasobów mieszkaniowych gminy, tj. 9 645 mieszkań, zlokalizowanych jest w granicach wsi. Pozostałe 25%

zasobów, tj. 3 225 mieszkań, znajduje się w miejscowościach posiadających prawa miejskie (Ryc. 19).

Ryc. 19. Zasoby mieszkaniowe z podziałem na wieś i miasto w gminie Kórnik w 2022 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Porównując rok 2009 i 2022 wskazać należy na zauważalną poprawę w zakresie dostępności do instalacji techniczno-sanitarnych. Podkreślić należy jednakże, że rozwój mieszkalnictwa na terenie gminy powoduje również wahania przedstawionych poniżej wskaźników. Niewątpliwy wzrost nastąpił w odniesieniu do wskaźnika dotyczącego sieci kanalizacyjnej. W roku 2009 z sieci kanalizacyjnej korzystało 35,2% ludności, natomiast w 2022 roku wartość ta wzrosła do 57,5% (Tab. 9). W tym aspekcie znacznie poprawiła się sytuacja ludności na wsi, ponieważ w 2009 roku z sieci tej korzystało jedynie 2,9% mieszkańców, natomiast w 2022 roku z sieci tej korzystało już 46,1%. Nieco lepiej sytuacja ta wygląda w zakresie korzystania z sieci wodociągowej. Już od 2009 roku ponad 85% ludności korzystało z tej instalacji, a do 2022 roku udział tych osób wzrósł o prawie 11%. Na przestrzeni analizowanych lat zauważalne były wahania liczby mieszkańców korzystających z instalacji gazowej, a wartość ta oscylowała w granicach 80% - 90%.

Tab. 9 Udział osób korzystających z instalacji techniczno-sanitarnych w gminie Kórnik w latach 2009 - 2022

Rodzaj instalacji	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kanalizacja	35,2	34,1	33,4	32,8	37,6	42,2	41,5	40	56,3	55,6	55,1	54,0	53,6	57,5
wodociąg	85,5	85,4	85,6	86,3	87,4	88,5	88,7	94,1	94,9	94,8	94,8	94,8	96,2	96,3
gazociąg	89,6	88,3	89	80,9	79,5	83,4	82,2	83,2	84,1	86,9	87,2	87,1	89	88,5

Źródło: GUS

a) Rynek pracy

Innym komponentem zaliczającym się do oceny jakości życia jest struktura zatrudnienia i rynek pracy. Według sektora własnościowego ponad 99% pracujących gminy jest zatrudniona w sektorze prywatnym, niewielki odsetek stanowią pracujący w sektorze publicznym. Od roku 2010 do 2022 liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy zwiększyła się o 3 019 przedsiębiorstw. W badanym okresie obserwuje się tendencję wzrostową dotyczącą rozwoju przedsiębiorczości na terenie gminy.

Tab. 10 Podmioty gospodarcze według sektorów własnościowych w gminie Kórnik w latach 2010 – 2022 roku

liczba podmiotów gospodarczych	rok												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ogółem	3019	3142	3362	3496	3676	3736	3877	4091	4382	4754	5112	5403	5754
sektor prywatny	2994	3116	3333	3466	3645	3680	3809	3995	4226	4635	4968	5372	5721
sektor publiczny	25	26	29	30	30	31	31	32	31	31	32	31	33

Źródło: GUS

W gminie dominują małe i średnie przedsiębiorstwa. Biorąc pod uwagę klasy wielkości przedsiębiorstw (Tab. 11) ponad 97% ogólnej liczby stanowią przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 pracowników. Na terenie gminy Kórnik znajduje się jedynie 6 przedsiębiorstw zatrudniających więcej niż 250 pracowników. W związku z transformacją ustrojową wzrosła znacznie aktywność ekonomiczna i przedsiębiorczość mieszkańców, czego efektem jest pojawianie się na rynku wielu nowych firm.

Tab. 11 Podmioty gospodarcze według klas wielkości w gminie Kórnik w 2022 roku

Podmioty według klas wielkości	Liczba podmiotów
0-9	5 745
10-49	104
50-249	24
250-999	4
1000 i więcej	2

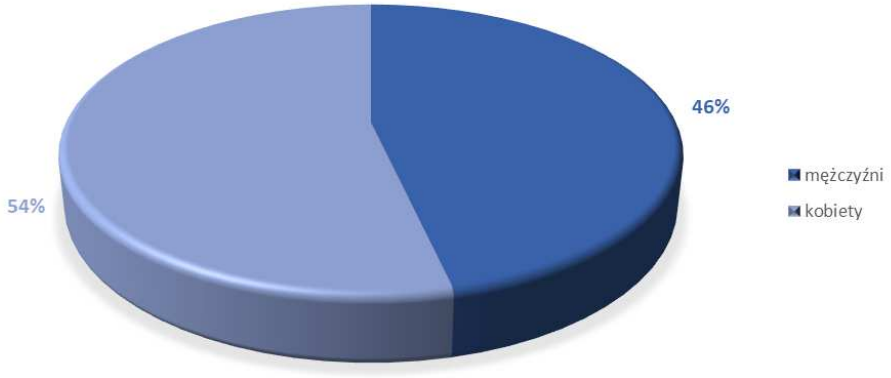
Źródło: GUS

b) Bezrobocie

O bezrobociu mówi się wówczas, kiedy liczba ludzi poszukujących pracy, zdolnych do wykonywania pracy oraz chcących pracować, a także akceptujących proponowany poziom wynagrodzenia nie może dostać pracy.

W gminie Kórnik problem bezrobocia w zasadzie nie istnieje. Według stanu na 31.12.2022 według danych Głównego Urzędu Statystycznego w gminie pozostawało 140 bezrobotnych, z czego ok. 54% stanowiły kobiety. W przypadku tak niewielkiej wartości można mówić jedynie o bezrobociu frykcyjnym, czyli w praktyce o pełnej równowadze na rynku pracy.

Ryc. 20. Bezrobotni zarejestrowani według płci w gminie Kórnik w 2022 roku



Źródło: dane z GUS

5.3. ~~3.3.~~ Rekreacja i wypoczynek

Jedną z głównych funkcji obok rolnictwa wynikającą z uwarunkowań środowiska jest funkcja turystyczno-rekreacyjna i naukowa.

Miasto Kórnik wraz z rynną jezior Kórnicko-Zaniemyskich tworzy szczególny „węzeł" w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym głównie przez funkcje nieprodukcyjne.

Kórnik jest ośrodkiem turystycznym o znaczeniu ponadlokalnym i ośrodkiem naukowym o znaczeniu krajowym. Specyficzna funkcja w zakresie nauki (wyróżniająca ten wydzielony „węzeł" spośród innych w obszarze metropolitalnym) wynika z istnienia następujących placówek naukowych:

- „Biblioteki Kórnickiej" PAN wraz z oddziałem Muzeum Narodowego w Zamku Kórnickim,
- Instytutu Dendrologii PAN w Kórniku wraz z Arboretum Kórnickim (częścią starą przyzamkową i nową w rejonie siedziby Instytutu),
- Zakładu „Doświadczalnego" PAN „Szkółki Kórnickie" w Dziećmierowie,
- Obserwatorium Astrogeodynamicznego - Centrum Badań Kosmicznych PAN w Borówcu współpracujące z siecią podobnych placówek na świecie.

Rynna jezior Kórnickich wraz z zabytkowym układem Kórnika i Bnina (ponadto Bnin jest miejscem urodzenia Wisławy Szymborskiej - Laureatki Literackiej Nagrody Nobla w 1996 r.) oraz z Arboretum stwarza warunki dla funkcji turystycznej, która nie jest dostatecznie rozwinięta. Planuje się budowę urządzeń obsługi turystów (hoteli, moteli) o wysokiej jakości, atrakcyjnych dla turystów.

Jak wynika ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju tras rowerowych (materiały do Studium zagospodarowania przestrzennego woj. poznańskiego - WBPP Poznań 1995 r.) przez Kórnik przebiega wojewódzka i lokalna droga rowerowa.

Na dużą atrakcyjność turystyczną i rekreacyjną gminy składają się:

- rynna lodowcowa z jeziorami: Bnińskim, Kórnickim, Skrzynki Duże, Skrzynki Małe wraz z bogatymi zespołami roślinności niskiej i wysokiej,
- kompleksy leśne na wysoczyźnie w części zach. gminy z bogatymi siedliskami o zróżnicowanym wieku drzewostanu,
- dolina Warty ze starorzeczami i roślinnością łęgową włączona do powołanego Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.

Organizacja kąpielisk na jeziorach możliwa jest pod warunkiem poprawy czystości wód. Obecna czystość wód w jeziorze i rzekach jest poza klasowa NON (konieczne podłączenie wszystkich obiektów wokół jezior do oczyszczalni ścieków). Gospodarowanie zasobami wodnymi z wykorzystaniem dla szeroko pojętej rekreacji i wypoczynku powinno być prowadzone w sposób gwarantujący przyjmowanie wyważonych programów.

Organizacja wypoczynku (corocznego, cotygodniowego) i turystyki opierać się będzie przede wszystkim o istniejącą bazę w Błażejewku i Kórniku oraz projektowaną (hotele, motele, zabudowa pensjonatowa). Natomiast projektowana i istniejąca zabudowa letniskowa we wsi Skrzynki wymaga budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych a docelowo podłączenia do oczyszczalni ścieków w Borówcu. Indywidualne systemy oczyszczania ścieków są niewskazane z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych.

Funkcję rolniczą można połączyć z rekreacją. Istnieją możliwości wprowadzenia agroturystyki (zwłaszcza tzw. „wczasy w siodle", szkółki jeździeckie).

Proponuje się organizację wsi letniskowych w następujących wsiach: Czmoniec, Trzykolne Młyny, Radzewo stanowiących „bramy" do Rogalińskiego Parku Krajobrazowego).

Turystyka piesza rozwijać się będzie wzdłuż wyznaczonych szlaków:

- Gądki - Borówiec (szlak czarny),
- Borówiec - Rogalin (szlak czerwony),
- Borówiec - Kórnik - Bnin (szlak czerwony),
- Bnin - Kórnik - Błonie (szlak żółty).

~~6. 4.~~ Działalność gospodarcza

~~6.1. 4.1.~~ Przemysł

~~Gmina Kórnik, mająca przede wszystkim charakter rolniczy, funkcje przemysłu posiada w ograniczonym zakresie jako funkcję uzupełniającą. Charakter rolniczy oraz walory środowiska przyrodniczego stanowią bariery dla rozwoju tego rodzaju działalności, które były dotychczas respektowane.~~

~~Z obecnie istniejących, liczących się zakładów produkcyjnych to: FINBUD - tartak zatrudniający 30 osób, TFP sp. z o.o.- zakład produkujący kartony, TOMAX, SENMAX sp. z o.o., TEDEL – wytwórnia uszczelek, BERKER POLSKA sp. z o.o., AMOCO POLAND, wielkopolskie tartaki – WITAR TARTAK, FARMA JARYSZKI – sp. z o.o.~~

~~Szereg innych zakładów to przedsiębiorstwa zatrudniające mniej niż 30 osób. W perspektywie najbliższych lat powinny wykształcić się racjonalne trendy o nasilających się obecnie tendencjach powstawania baz magazynowo - składowych.~~

~~Na terenie gminy Kórnik, szczególnie wsi Gądki, w rejonie istniejącego od ponad dwudziestu lat elewatora zbożowego ELEWARR sp. z o.o., powstało w kilku ostatnich latach szereg zakładów magazynowo – spedycyjnych – „RABEN – Transport" sp. z o.o., „RABEN Logistics", RABEN - Spedycja, „KÜHNE UND NAGEL", utrwalających funkcję spedycyjno - magazynową tego rejonu. Plany rozwoju niektórych form działalności oraz stopień zainteresowania tą lokalizacją wpłynęły na podjęcie szeregu czynności planistycznych, które spowodują usankcjonowanie gospodarczej funkcji tego rejonu gminy (świadczy o tym budowa zakładów POZMEAT Poznań i TADMAR).~~

~~Wpływ na taki stan rzeczy mieć będzie także bliskie położenie stacji kolejowej Gądki, w rejonie którym powstało zaplecze kontenerowe Polskiego Serwisu Kontenerowego „POLZUG" sp. z o.o. w Gądkach. Szansę rozwoju bazy przeładunkowej będą zależne od rozwoju komunikacji kołowej, w kontekście powodzenia realizacji sieci autostrad na terenie Polski.~~

~~Poprawa warunków drogowych i rozwiązanie bezkolizyjnych węzłów na wysokości istniejącego zjazdu w rejonie wiaduktu nad terenem kolejowym w Gądkach oraz włączenia drogi tzw. Zbożowej mogą wpłynąć na powstanie węzła komunikacyjnego o dużym znaczeniu dla aglomeracji poznańskiej.~~

~~Zespół ten stanowi wyznacznik dla lokalizacji funkcji o podobnym charakterze wzdłuż drogi od granic Poznania. Podniesienie parametrów technicznych drogi krajowej do rangi drogi ekspresowej spotęgować mogą stopień aktywizacji gospodarczej tych terenów.~~

~~Charakterystyka struktury zatrudnienia w podstawowych działach produkcyjnych~~

~~Lp.~~	~~Rodzaj działalności~~	~~liczba podmiotów gospodarczych~~	~~Liczba zatrudnionych ogółem w danej działalności~~
~~1.~~	~~art. Spożywcze~~	~~20~~	~~455~~
~~2.~~	~~art. Włókiennicze i skórzane~~	~~16~~	~~376~~
~~3.~~	~~drewno i wyroby z drewna~~	~~33~~	~~343~~
~~4.~~	~~chemikalia i wyroby chemiczne~~	~~14~~	~~96~~
~~5.~~	~~wyroby z pozost. surowców niemetal.~~	~~10~~	~~40~~
~~6.~~	~~metale i wyroby z metali~~	~~19~~	~~111~~
~~7.~~	~~maszyny i urządzenia~~	~~7~~	~~69~~
~~8.~~	~~Urządzenia elektryczne i optyczne~~	~~-~~	~~-~~
~~9.~~	~~pozostała produkcja~~	~~8~~	~~32~~
~~10.~~	~~Budownictwo~~	~~67~~	~~297~~

Gmina Kórnik ma zróżnicowany charakter użytkowania terenu, środkowa (za lasem robakowsko-borówiecko-kamionkowskim) i południowa część gminy ma w znaczącej części

charakter rolniczy. Im bliżej Poznania, tym charakter gminy przybiera formę przemysłowo-usługowo-mieszkalną ze zmniejszającym się udziałem terenów rolniczych. Szczególnie duży udział terenów przemysłowych i magazynowych koncentruje się wzdłuż drogi ekspresowej S-11 w rejonie Jaryszek, Koninka, Żernik, Gądek i Robakowa, wpływ na to ma dogodna infrastruktura komunikacyjna – zwłaszcza drogowa, ale nie bez wpływu jest również usytuowanie w Gądkach kolejowego terminalu kontenerowego.

Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tyś. ludności w wieku produkcyjnym na terenie gminy Kórnik, wg. danych GUS-u przedstawia się następująco: 2462 (w 2017 r.), 2519 (w 2018 r.) i 2607 (w 2019 r.).

Natomiast podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności na terenie gminy Kórnik w latach 2010 – 2020 przedstawiono w tabeli poniżej.

Tab. 12 Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności na terenie gminy Kórnik

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1 439	1 462	1 512	1 515	1 543	1 508	1 512	1 521	1 548	1 596	1 654

Źródło: GUS

6.2. ~~4.2.~~ Rolnictwo

DANE OGÓLNE

Powierzchnia gminy ogółem		18656 ha
Użytki rolne (wg. stanu za 1995 r.)	ok.	11550 ha
w tym; w sektorze publicznym	niecałe	2000 ha
w sektorze prywatnym	ok.	9400 ha
pozostałe	ok.	100 ha

Wskaźniki bonitacji dla obszaru gminy Kórnik wynoszą;

- agroklimatu - wskaźnik ogólny wynosi 3,29; a w skali piętnastopunktowej 10,8;
- rzeźby - średni wskaźnik w ocenie punktowej wynosi 9,2, (średnia dla województwa wynosi 8,8),
- oceny warunków wodnych środowiska w skali 10-cio punktowej - I-szy-5,9, II-gi-4,0, I i II-gi-5,0 co jest poniżej średniej w województwie wynoszącej odpowiednio 6,2; 4,8 i 5,5;

Ogólny wskaźnik jakości przestrzeni rolniczej dla gminy wynosi 68,3, co daje 26 miejsce w skali województwa. Udział gospodarstw indywidualnych w powierzchni ogólnej gminy w 1995 roku wynosił 51,3%, (9566 ha na 18656 ha powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych).

Obszar gminy Kórnik w podziale rolniczej przestrzeni produkcyjnej województwa poznańskiego na kompleksy przydatności rolniczej gleb, opracowanej przez JUNG w Puławach („Warunki przyrodnicze produkcji rolnej-województwo poznańskie" 1989 r.), został objęty zasięgiem trzech rejonów glebowo rolniczych; poznańskiego, średzko-wrzesińskiego oraz nadwarciańskiego. Również na potrzeby studium województwa poznańskiego oraz w trakcie dalszych analiz do tego studium posłużono się tym podziałem.

Są to następujące rejony:

Rejon poznański (10) - obszar o stosunkowo niskiej przydatności gleb dla celów rolniczych.

Rejon ten podlega obecnie głębokim przemianom funkcjonalno - przestrzennym, których wypadkową jest tendencja determinowania funkcji rolniczych w strefie bezpośrednich związków z aglomeracją poznańską. Są to tereny o dużym stopniu zurbanizowania lub podlegające takim tendencjom. Zjawisku temu, o szczególnie nasilającym się stopniu w latach dziewięćdziesiątych, podlega część obszaru gminy Kórnik zaliczona do tego rejonu.

Rejon nadwarciański (7) to część centralna gminy wraz z rynną jezior, miastem Kórnik oraz częściowo wschodnia część gminy. Występuje tu duży udział obszarów leśnych, obejmujący tereny z glebami słabszymi, o przewadze gleb kompleksu 6 (ok. 30%) i 7 (ok. 27%), pseudobielicowymi, brunatnymi wyługowanymi o dużym odsetku gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych.

Rejon średzko-wrzesiński (6) to pozostała część wschodnia gminy o największym udziale użytków ornych (do 80%), małej ilości użytków zielonych (ok. 6%), najniższą w województwie lesistością i bardzo małą ilością wód powierzchniowych. Występują tu gleby kompleksu 1 i 2 (ponad 27%) oraz gleby kompleksu 4 (27%).

Gleby nieprzydatne i mało przydatne dla rolnictwa w gminie Kórnik, (klasy VI, VIz, ZVI, ZVZ oraz nieużytki) stanowią nieco około 1000 ha gruntu, i powinny być przeznaczone pod zalesienie, szczególnie w rejonach posiadających dużą przydatność dla rekreacji i chronionych stref przyrodniczych, lub do odłogowania.

Udział klas nieekonomicznych wynosi:

klasy VI	-	576 ha
klasy VIz	-	12 ha
klasy ZVI	-	261 ha
klasy ZVz	-	2 ha
nieużytki	-	104 ha
razem		955 ha

Zmiana sposobu gospodarki z ekstensywnej na intensywną spowoduje wytrącenie z produkcji rolnej tych nieekonomicznych gruntów. Każde z tych nowych rodzajów przeznaczenia powinno stanowić przedmiot działań i programów strategicznych pozwalających na ukierunkowanie celów możliwych i koniecznych do osiągnięcia z uwzględnieniem predyspozycji gospodarczych rejonu i jego potencjału funkcjonalnego (rejon nadwarciański to potencjał rekreacyjny środowiska o znacznych walorach przyrodniczych).

Grunty delegowane do zalesienia powinny stanowić podstawę racjonalnych działań w zakresie realizacji programów zalesień. Dotychczasowe przewidywania zakładają możliwość zwiększenia lesistości gminy z około 26,4% do ponad 35% odpowiedniego dla tzw. pośredniej grupy gmin województwa poznańskiego, dla których udział gruntów zalesionych powinien dochodzić do poziomu ponad 36%.

W obszarze bezpośredniego oddziaływania miasta Poznania, (rejon 10), obszary z glebami nieekonomicznymi, już od początku lat dziewięćdziesiątych, w wyniku zmian ustrojowych i ekonomicznych państwa, stanowią przestrzeń często wymuszonych przekształceń na tereny budowlano - inwestycyjne (przeprowadzanych również w partykularny sposób).

Pomimo braku oznaczenia graficznego na rysunku, należy uznać za zgodne ze studium wszelkie działania zmierzające do zalesienia gruntów rolnych, w szczególności na terenach przylegających do lasów ochronnych, na terenach podlegających ochronie krajobrazu oraz na terenach służących ochronie wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególnie wskazane są nasadzenia na gruntach zdegradowanych oraz innych podobnych.

Własność gruntów

Postępujący proces przemian społeczno - gospodarczych kraju, trwający od przełomu lat 80-tych i 90-tych, spowodował nagły proces przekształceń własnościowych. Proces ten trwa nadal, chociaż w formie już bardziej uspokojonej i spowolnionej dynamiki, jednakże w skali nie pozwalającej jeszcze na zdefiniowanie jednoznaczne i ostateczne tego zjawiska. Między innymi też dlatego, że zidentyfikowanie aktualnego stanu władania jest bardzo trudne, a wyrywkowe zebranie danych pozwala jedynie na porównywanie zachodzących zmian.

Największym procesom przekształceń podlega rejon północny gminy, gdzie wynikiem zmian struktury własnościowej jest zmiana sposobu użytkowania terenu sprzedawanego potencjalnym inwestorom lub jednostkom pośredniczącym w procederze przejmowania terenów z użytkowania rolniczego. Dotyczy to obszarów strefy bezpośredniego oddziaływania Poznania, wzdłuż trasy katowickiej, obejmujący szczególnie wsie Gądki, Jaryszki oraz częściowo Koninko i Robakowo. Są to tereny, które w znacznej mierze podlegają przemianom kreowanym polityką Agencji Rolnej Własności Skarbu Państwa jako wypadkowej presji inwestorskiej. Natomiast w rejonach o profilu wybitnie rolniczym, przekształcenia te dotyczą wydzierżawiania gruntów dla celów powiększania prywatnych gospodarstw rolnych.

Szczególnym rodzajem władania podlegają obszary będące w zasięgu zainteresowania restytuowanej ~~być może już w najbliższej przyszłości~~ Fundacji „Zakłady Kórnickie”.

~~Fundacja „Zakłady Kórnickie”~~

~~Fundacja „Zakłady Kórnickie” posiadała specjalne znaczenie w systemie zarządzania i gospodarowania na terenach rolnych i leśnych Wielkopolski i Małopolski (Tatry). Fundacja, obecnie w restytucji, jest zainteresowana przywróceniem częściowo stanu władania oraz w pełni zakresu oddziaływania na kształtowanie kultury rolniczej tej części Wielkopolski.~~

~~Poprzedni stan władania (z roku 1925), który jest przedmiotem wystąpienia o zwrot majątku na rzecz fundacji składał się z:~~

- ~~lasów Kórnicko - Trzebawskich - 4943 ha,~~
- ~~gruntów ornych (woj. pozn.) - 6759 ha,~~
- ~~parcel miejskich i nieużytków - 82 ha,~~
- ~~parcele i tereny poza Wielkopolską - 36 ha.~~

~~Placówki naukowe Polskiej Akademii Nauk (Biblioteka Kórnicka, Instytut Dendrologii oraz Zakład Doświadczalny) pozostaną w strukturze PAN i wprowadzą do swych statutów zapis o obowiązku realizacji celów Fundacji określonych w ustawie z dnia 30 lipca 1925 r.~~

~~Przywrócone PAN dobra byłej Fundacji „Zakłady Kórnickie” będą stanowić niepodzielną całość, a na ich bazie planuje się doprowadzić do restytucji Fundacji „Zakłady Kórnickie”.~~

~~Gminne rejony rolnicze~~

~~Dla potrzeb studium gminy, Zespół Doradztwa Rolniczego w Sielinku, oddział w Kórniku, opracował ogólną charakterystykę gminnych rejonów rolniczych, pod względem systemu organizacji produkcji rolnej oraz syntetyczną prognozę przekształceń gospodarki rolnej tych rejonów. Charakterystyka i rejonizacja poniższa stanowi zgeneralizowanie obecnych zjawisk zachodzących w dziedzinie przekształceń własnościowych na terenie gminy oraz w zakresie organizacji produkcji rolniczej, a także prognostycznych przewidywań o kierunkach przekształceń. Cały obszar gminy można podzielić według tych analiz na osiem rejonów:~~

~~REJON~~	~~WSIE~~	~~CHARAKTERYSTYKA~~
~~Rejon I~~	~~Dębiec, Kromolice, Pierzchno, Runowo, Dachowa, Szczodrzykowo~~	~~teren wybitnie rolniczy, bez większych szans na lokalizację inwestycji pozarolniczych.~~
~~Rejon II~~	~~Robakowo – wieś, Robakowo – osiedle~~	~~grunty rolne w miejscowości Robakowo - osiedle w najbliższych latach utracą charakter rolniczy grunty wsi Robakowo zostaną terenem rolniczym z dość wysokim poziomem produkcji rolniczej.~~
~~Rejon III~~	~~Gądki, Jaryszki, częściowo Koninko Żerniki (grunty AWRSP)~~	~~w najbliższych latach będzie tracił walory rolnicze, szczególnie grunty przy trasie katowickiej i autostradzie A –2.~~
~~Rejon IV~~	~~Szczytniki, Kamionki, Borówiec~~	~~ze względu na bonitację gleb traci charakter rolniczy na rzecz budownictwa mieszkaniowego. Część gruntów nadaje się pod zalesienie, co niewątpliwie wpłynie na atrakcyjność terenu - walory turystyczne i rekreacyjne.~~
~~Rejon V – tereny nadwarciańskie~~	~~Czmoniec, Trzykolne Młyny~~	~~nie będą ośrodkiem typowo rolniczym (poza kilkoma gospodarstwami), znaczna część gruntów nadaje się pod zalesienie. Rozwijać się tu będzie turystyka, w tym także agroturystyka - lasy, rzeka Warta~~
~~Rejon VI~~	~~Czołowo, Konarskie,~~	~~to tereny z przyszłością rolniczą, ale rolnictwo~~

REJON	WSIE	CHARAKTERYSTYKA
	Radzewo, Czmoń	ulegnie tu największym przemianom strukturalnym, zmniejszy się ilość gospodarstw rolnych.
Rejon VII - wsie leżące nad Jeziorem Bnińskim	Błażejewo, Błażejewko, Prusinowo, Biernatki	poza Błażejewkiem będzie się tu rozwijać po zrestrukturyzowaniu produkcja rolnicza, wspomagana usługami agroturystycznymi.
Rejon VIII – centrum gminy	Kórnik, Bnin, Skrzynki, Dziećmierowo	produkcja rolnicza ma i będzie miała ograniczone możliwości rozwoju, szczególnie produkcja zwierzęca.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Biorąc pod uwagę następujące czynniki środowiska przyrodniczego jak gleby, rzeźba terenu, warunki wodne i agroklimat oraz sposób użytkowania rolniczego, system organizacji produkcji, struktura własnościowa oraz wielkość gospodarstw pozwalają określić trzy rodzaje rejonów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W fazach roboczych i dla przeanalizowania stanu, przyjęto trzy stopnie klasyfikacji tej przestrzeni:

I stopień *- to rejon o gruntach bardzo dobrych i dobrych klas z dużym udziałem klasy III o wysokiej organizacji gospodarki, w znacznej mierze tereny będące przedmiotem ewentualnej restytucji Fundacji „Zakłady Kórnickie", obszary które powinny podlegać szczególnej ochronie dla rolnictwa (przed wszelkim zainteresowaniem) przez przyjęcie przez Samorząd uchwały o ochronie gruntów rolnych klasy IV.*
Rejon I stopnia stanowią gminne rejony rolnicze:
- *I rejon - w całości,*
- *II rejon - jego strefa wschodnia z Robakowem wsią wiązana przestrzennie z I rejonem,*
- *VIII rejon - w części na północny - wschód od drogi krajowej S11, także obszarowo związane z I rejonem,*
- *VII rejon - na wschód od Jeziora Bnińskiego.*

II stopień *- to rejon o gruntach z bardzo dużym udziałem gleb klasy IV i częściowo klasy III, na którym zauważa się silne tendencje przekształceń struktury gospodarstw indywidualnych z zanikiem małych gospodarstw. Dla tego rejonu można podjąć czynności pozwalające na ochronę gruntów klasy IV.*
Rejon II stopnia stanowią tereny gminnych rejonów rolnych:
- *VI rejon - z obszarem wsi Radzewo, Konarskie, Czmoniec,*
- *VII rejon - północno - zachodnia część na zachód od Jeziora Bnińskiego.*

III stopień *- obszar o mniejszej przydatności dla gospodarki rolniczej z punktu widzenia ekonomiki i organizacji gospodarki rolnej gminy Kórnik:*
- *VI rejon - południowy jego fragment na wschód od Czmońca.*

Podstawową przestrzenią produkcji rolniczej gminy Kórnik stanowić będzie obszar rejonu I stopnia, dla którego niezbędnym będzie podjęcie czynności gwarantujących ochronę gruntów klasy IV. Grunty rolne tej przestrzeni produkcji rolniczej leżą w strefie zainteresowania ewentualnej restytucji Fundacji „Zakłady Kórnickie", co zgodnie z zadaniami statutowymi Fundacji może stanowić bazę wzorcowych przykładów organizacji produkcji rolnej na miarę potrzeb dostosowania polskiego rolnictwa do norm Unii Europejskiej.

7. ~~5.~~ Infrastruktura techniczna

7.1. ~~5.1.~~ Komunikacja

Kórnik powstał na głównym szlaku komunikacyjnym na południowy-wschód od Poznania już we wczesnych okresach tworzenia się osadnictwa. Wyniesienie terenu między jeziorami Kórnickim i Bnińskim, stanowiło dogodne miejsce dla przejścia na szlaku komunikacyjnym wiodącym z Poznania na Śląsk. Wiódł tędy trakt, o dużym znaczeniu, jak na wczesny okres średniowiecza, prowadzący z grodu Przemysława, ku przejściu na Warcie w Śremie i dalej na południe Polski.

W miejscu usytuowania miasta Kórnika powstało także rozgałęzienie szlaku wiodącego z południa Polski, na północny wschód do Kostrzyna, prawdopodobnie jako odgałęzienie drogi śląskiej wiodącej przez Pobiedziska do Lednicy, posiadającej duże znaczenie jeszcze w pierwszej połowie XIX wieku.

W miarę rozwoju osadnictwa wykształciły się drogi o znaczeniu lokalnym, mniej znaczące: z Bnina w kierunku południowo-wschodnim, przez Biernatki do Zaniemyśla po wschodniej stronie jeziora Bnińskiego, z Bnina do Błażejewa, po zachodniej stronie tego jeziora, z Kórnika na wschód przez Koszuty do Środy, (obecnie główny szlak komunikacyjny) i wreszcie z Kórnika na zachód do Rogalina, droga prowadząca między jeziorami Kórnickim i Skrzyneckim, dalej do Mosiny.

Ten układ komunikacyjny posiadał swoje początki w średniowieczu (według niektórych przekazów historycznych już w jego wczesnym okresie). Obie osady Kórnik i Bnin, czy to jako kasztelania bnińska czy to jako miasteczka lub wsie, posiadały duże znaczenie wynikające z położenia na szlakach komunikacyjnych ważnych ze względów gospodarczych i militarnych.

Przez wiele lat dominował kierunek przemieszczania na południe kraju, szlakiem łączącym Poznań ze Śląskiem, Wrocławiem przez przejście rzeczne w Śremie i z komorą celną na południowej granicy Wielkopolski w Czestramie (1136 r.). Na skutek rozwoju gospodarczego, przemian politycznych oraz cywilizacyjnych nastąpiło przewartościowanie znaczenia traktów komunikacyjnych i miasto Kórnik obecnie leży przy trasach komunikacyjnych wiodących przede wszystkim w kierunku południowo - wschodnim Polski, przy tak zwanej „trasie katowickiej" wiodącej na południowy wschód do Środy Wielkopolskiej, Jarocina i Łodzi.

Kierunek ten podkreślony jest także trasą komunikacji kolejowej, powstałej w XIX wieku*~~., przebiegającej w oddaleniu od miasta i nie mającej bezpośredniego wpływu na jego rozwój. Również autostrada A-2, choć nie mająca bezpośrednich powiązań z układem komunikacyjnym gminy, posiada wpływ na wzmocnienie znaczenia i funkcji komunikacji na tym południowo - wschodnim kierunku.~~*

~~Przez gminę Kórnik przebiega lina kolejowa Poznań-Kluczbork.~~

Jest to obecna linia kolejowa Poznań-Kluczbork. Biegnie ona w oddaleniu od miasta, z tego względu jej atrakcyjność dla potencjalnych użytkowników wciąż nie jest wysoka, pomimo poczynionych w ostatnich latach udogodnień (w 2019 przy stacji otwarto zintegrowany węzeł przesiadkowy, który obsługiwany jest przez niskoemisyjne autobusy, wybudowano również ścieżki rowerowe). Według danych z Urzędu Transportu Kolejowego w 2017 roku wymiana pasażerska na dobę na stacji Kórnik wynosiła 150-199 osób, a w 2023 roku wynosiła 300-499 osób.

Obszar kolejowy związany z funkcjonowaniem tej linii stanowi teren zamknięty w rozumieniu art. 2 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *~~(Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)~~ (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).*

Przez obszar kolejowy należy rozumieć wydzieloną granicami geodezyjnymi powierzchnię gruntu przeznaczoną pod eksploatację linii kolejowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

~~Południowa granica terenu zamkniętego związanego z linią, stanowi granicę zmiany studium.~~

Na północ od granicy gminy, przecinając ją na niewielkim fragmencie, przebiega autostrada A-2. Węzeł Krzesiny na autostradzie A2 stanowi początek drogi krajowej nr S11 tzw.

„trasy katowickiej" wiodącej z Poznania do Katowic. Przecina ona gminę Kórnik i umożliwia dogodne połączenie gminy z Poznaniem.

Układ podstawowy – inwentaryzacja kołowych powiązań drogowych

autostrada

A2	(Berlin) granica państwa - Świecko - Poznań - Konin - Łódź - Warszawa - Biała Podlaska – Kukuryki - granica państwa (Mińsk)

drogi krajowe

S11	Kołobrzeg - Koszalin - Piła - Poznań - Ostrów Wielkopolski - Tarnowskie Góry - A1

drogi wojewódzkie

KD-431 K	Stęszew - Mosina - Kórnik
KD-433 K	Swarzędz - Gądki
KD-434 K	Kostrzyń - Kórnik - Śrem - Kunowo - Gostyń – Rawicz

drogi powiatowe

~~*KD-2464P Zaniemyśl - Prusinowo - Kórnik*~~
~~*KD-543 W Trzebisławki - Kromolice - Kserowo*~~
~~*KD-544 W Jarosławiec - Januszewo - Kromolice*~~
~~*KD-545 W Trzebisławki - Koszuty - Środa Wlkp.*~~
~~*KD-546 W Trzebisławki - Pierzchno - Runowo*~~
~~*KD-547 W Szczodrzykowo - Robakowo - Gądki*~~
~~*KD-2474P Jaszkowo - Biernatki*~~
~~*KD-2475P Czarnotki - Jaszkowo - Dębiec*~~
~~*KD-620 W Dąbrowa - Luciny - Czmoń*~~
~~*KD-2461P Gądki - Kamionki - Babki - Wióry - droga powiatowa*~~
~~*KD-2470P Kórnik - Borówiec - droga powiatowa*~~
~~*KD-2471P Czmoń - Radzewo - droga powiatowa*~~
~~*KD-2478P Radzewo - Mieczewo - droga powiatowa*~~
~~*KD-2472P Kórnik - Radzewo - Radzewice - droga powiatowa*~~
~~*KD-2464P Świątniki - Czmoniec - Zbrudzewo - droga powiatowa*~~
~~*KD-2489P Koninko - Szczytniki - Kamionki - droga powiatowa*~~

2461P	*Czapury - Borówiec,*
2464P	*Świątniki-Zbrudzewo,*
2468P	*Kórnik-Zaniemyśl,*
2471P	*Radzewo-Czmoń,*
2472P	*Radzewice-Kórnik,*
2473P	*Kórnik-Jeziory Wielkie,*
2476P	*Runowo – granica powiatu poznańskiego,*
2477P	*Gądki-Szczodrzykowo,*
2478P	*Mieczewo-Radzewo,*
2480P	*Czmoń-Dąbrowa,*
2489P	*Swarzędz (ul. Polna, ul. Średzka, ul. Kórnicka) – Tulce – Żerniki – Koninko - Kamionki,*
3773P	*(DK 11) – granica powiatu poznańskiego – skrzyżowanie z DP 2476P,*

~~*Większość dróg nie odpowiada parametrom technicznym wymaganym dla swojej klasy, a w przypadku drogi 547 brak jednoznacznego przebiegu.*~~

~~*Na terenach objętych zmianą Studium nr 13 znajdują się następujące drogi publiczne:*~~

~~droga powiatowa nr 32550 Mościenica- Borówiec (o parametrach nie spełniających warunków kategorii drogi powiatowej); jest to dawna droga powiatowa relacji Kórnik- Borówiec oznaczona symbolem KD-2470P,~~
~~droga wojewódzka nr 431 Granowo- Nowe Dymaczewo- Mosina- Kórnik, dawniej droga wojewódzka relacji Stęszew- Mosina- Kórnik oznaczona symbolem KD-431 K.~~

Ulice zbiorcze (Dz. U. nr 30/86)

Biernacka, Błażejewska, Konarska, Zwierzyniecka

Układ podstawowy - inwentaryzacja komunikacji szynowej (Dz. U. nr 112/96)

Poznań - Jarocin - Ostrów Wlkp. - Kępno - Kluczbork -
Linia krajowa o państwowym znaczeniu ze stacją w miejscowości Gądki i Kórnik oraz przystankiem osobowym z posterunkiem odgałęźnym we wsi Pierzchno.

Układ obsługujący - lokalne powiązania komunikacyjne
drogi gminne na obszarze gminy (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 13/86)

Droga Szczytniki - Koninko do drogi wojewódzkiej
Droga Gądki - Żerniki
Droga Gądki - Robakowo - Tulce do granicy gminy
Droga Drapałka - Koninko w kierunku Sypniewa do granicy gminy
Droga Robakowo - do drogi Gądki - Żerniki
Droga (od drogi Robakowo - Dachowa) do drogi Szczodrzykowo - Robakowo
Droga Robakowo - Dachowa w kierunku Kleszczewa do granicy gminy
Droga Gądki - Robakowo
Droga Dachowa Nowina - Szczodrzykowo - Runowo w kierunku Zimina do granicy gminy
Droga Dziećmierowo - stacja PKP - Dachowa w kierunku Tulce do granicy gminy
Droga Gądki leśnictwo Borówiec - Dziećmierowo
Droga Borówiec - koło Obserwatorium astronomicznego w Borówcu do drogi Szczodrzykowo - Robakowo
Droga Dziećmierowo - od stacji Astronomicznej Borówiec do drogi Borówiec - Szczodrzykowo nr 12
Droga Skrzynki - Dziećmierowo
Droga Kórnik - Runowo
Droga Kórnik - Pierzchno
Droga Kromolice - Bieganowo do granicy gminy
Droga Kromolice - Zimin do granicy gminy
Droga Kromolice - do drogi Runowo - Zimin
Droga Pierzchno - Trzebisławki do granicy gminy
Droga Kórnik - Kromolice (koło Trzebisławek)
Droga od drogi Kórnik - Pierzchno do drogi Kórnik - Kromolice przez Celestynowo
Droga Dębiec przez wieś w kierunku drogi Kórnik - Środa
Droga Dębiec - Biernatki
Droga Dębiec w kierunku Jaszkowa do granicy gminy
Droga Biernatki - Bożydar do granicy gminy
Droga Prusinowo - Bożydar
Droga Al. Flensa - Biernatki
Droga Błażejewko - leśnictwo Błażejewo - Czmoniec
Droga Kórnik (Bnin) - Budy
Droga od drogi Błażejewko - Czmoń do drogi Kórnik - Śrem
Droga Czmoń - Morgi
Droga Czmoń wieś do drogi Błażejewko - Czmoniec
Droga od drogi Kórnik - Śrem do Radzewa
Droga od drogi Kórnik - Śrem do drogi Orkowo - Czmoniec
Droga Czmoniec - do drogi do Radzewa

Droga Radzewo - Trzykolne Młyny
Droga Radzewo - Wygon
Droga Radzewo przez las w kierunku Kórnika (Bnina)
Droga Kórnik (Bnin) - Czołowo
Droga Konarskie - Huby
Droga Kórnik (Zwierzyniec) - Czołowo - Dworzyska - Radzewice do granic gm.
Droga Konarskie - dojazd do wsi i przez wieś
Droga Kamionki - Mieczewo do granicy gminy
Droga Kamionki - Mieczewo - Dworzyska do granicy gminy
Droga Kamionki - Sypniewo do granicy gminy
Droga Szczytniki wieś - w kierunku Sypniewa do drogi Koninko - Sypniewo
Droga Gądki - Szczytniki
Droga Koninko - Krzesiny do granicy gminy
Droga Czmoniec - do drogi w kierunku Radzewa

Ulice lokalne w granicach miasta Kórnik - Bnin (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 13/86)

Cmentarna, Lipowa, Piaskowa, Kościelna, Kanałowa, Jeziorna, Parkowa, Al. Flensa, Młyńska, Średzka, 20 Października, Stodolna, Kolegiacka, Armii Czerwonej, Pocztowa, Słoneczna, Wodna, Reja, Poprzeczna, Plac Browarny, Szeroka.

Urządzenia obsługi

Stacje paliw

Teren gminy obsługują ~~dwie~~ *liczne* ogólnodostępne stacje paliw. ~~*zlokalizowane przy drodze nr S11 w Jaryszkach i mieście Kórniku.*~~

~~***Stacje obsługi***~~

~~*Istniejąca we wsi Kamionki baza obsługi transportu w wystarczającym zakresie odpowiada na zapotrzebowanie gminy. Docelowo możliwa jest rozbudowa bazy na terenie obecnie zajmowanym.*~~

Komunikacja zbiorowa

W zakresie zbiorowych przewozów pasażerskich miasto i gminę obsługuje ~~*MPK Kórnik.*~~ *KPA KOMBUS Sp. z o.o., który swoją siedzibę i zaplecze techniczne posiada w Czołowie.* ~~*Na okres perspektywiczny rezerwuje się teren na potrzeby przedsiębiorstwa w rejonie ul. Poznańskiej i drogi nr 431.*~~

Trasy rowerowe

Na terenie gminy są wyznaczone trasy rowerowe, w tym trasy o znaczeniu ponadlokalnym: „Transwielkopolska Trasa Rowerowa” (TTR) i tzw. „Pierścień Poznański” (PP).

Uwarunkowania rozwoju

Elementy systemów drogowych warunkujące kształtowanie dróg w poszczególnych kategoriach.

1. Przebieg autostrady północno-wschodnim skrajem gminy.
   Dostępność autostrady jest całkowicie ograniczona, co oznacza m.in. dopuszczenie połączenia tylko z wybranymi drogami publicznymi, które zapewniają właściwe pod względem funkcjonalnym powiązania z pozostałą siecią drogową oraz z koncentracją źródeł i celów ruchu. Tym samym brak możliwości obsługi bezpośredniego otoczenia - w tym terenu w rejonie wsi Żerniki.
~~*2. Z przebiegiem autostrady związany jest obszar rezerwowany (po jej południowej stronie) pod wariantowy przebieg trasy kolejowej dla dużych prędkości np. typu TGV, Transrapid. Rezerwowany pas techniczny ma szerokość ok. 150 m.*~~

2. Na terenie gminy Kórnik, w ramach Programu CPK przewiduje się realizację linii kolejowej dużych prędkości nr 85 Warszawa – CPK – Łódź – Kalisz – Poznań (w ramach budowy Kolei Dużych Prędkości Warszawa – CPK - Łódź - Poznań / Wrocław).

3. Droga ekspresowa przeznaczona do szybkiego przemieszczania się wyłącznie pojazdów samochodowych w swym założeniu nie obsługuje przyległego terenu.
4. Intensywny rozwój działalności gospodarczej „wymusił" programowe uporządkowanie na trasie drogi nr S11 uwzględniające docelowe rozwiązania komunikacyjne, które na obecnym etapie stanowią warunki brzegowe (dot. koncepcji węzła „Gądki", „Kórnik" - ul. Poznańska)
5. Komunikacja strefy miejskiej wymaga wpisania jej w system dróg ponadlokalnych.

Wnioski

- Układ dróg ponadlokalnych jest dla zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu gminy barierą funkcjonalną.
- Dla obsługi obszaru gminy wymagane jest utworzenie sprawnej sieci dróg gminnych (wybudowano już częściowo drogi obsługujące tereny sąsiadujące z drogą krajową S11).
- Przebieg komunikacji o znaczeniu międzynarodowym skrajem północnej części gminy (Żerniki) powoduje powstanie wydzielonego obszaru przystającego do gminy sąsiedniej.

Lokalizacja nowych obiektów przy drogach

Nowe obiekty przy drogach należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).

7.2. ~~*5.2.*~~ Zaopatrzenie w wodę

Gmina niemal w całości jest zwodociągowana. Jedynie wsie Radzewo, ~~*Czołowo*~~ *Czmoń* oraz częściowo wieś Czmoniec o rozproszonej zabudowie nie posiadają wodociągu, jednak obecnie ww. wsie są wodociągowane siecią biegnącą z miejscowości Kaleje, gm. Śrem przez Czmoń, Radzewo oraz Czmoniec do Orkowa, gm. Śrem. *Brak wodociągów zaobserwować można również w części miejscowości Konarskie, na terenach, które uległy zabudowie wzdłuż ul. Do Wiatraka.*

~~*Ujęcia wody przeważającej części gminy są stare, zakładowe, pozostałe po państwowych gospodarstwach rolnych, w większości w złym stanie technicznym.*~~

Na terenie gminy w następujących wsiach występują ujęcia wody:

1. Jaryszki – stare ujęcie wody (po PGR), studnia o wydajności Q = 15 m^3/h. Z ujęcia w wodę zaopatruje się cała wieś.
2. ~~*Żerniki – ujęcie wody (po PGR) znajdujące się w nienajlepszym stanie. Studnia o wydajności Q = 60 m^3/h. Stacja posiada duże rezerwy, wykorzystując około 50% wydajności studni. Z tej stacji wodociąg rozprowadzony jest po całej wsi.*~~
3. ~~*Gądki (Robakowo Osiedle i elewator) – wodociąg komunalny będący w rozbudowie.*~~
4. Robakowo (wieś) jest zwodociągowane.
5. Szczodrzykowo posiada dwa ujęcia wody:
   - po spółdzielni produkcyjnej Q = 20 m^3/h,
   - na terenie PGR – Q = 39 m^3/h.

   Oba ujęcia w złym stanie technicznym.
6. Runowo - studnia o wydajności Q = 24 m^3/h. Ujęcie nie jest do końca eksploatowane, a stacje i sieć są w nienajlepszym stanie technicznym
7. Pierzchno – jest wodociąg. Stacja w złym stanie technicznym. Studnia o wydajności Q = 26 m^3/h.
8. Kromolice – posiadają sieć wodociągową i lokalne ujęcia. Studnia o wydajności Q = 20 m^3/h.
9. Koninko – posiada sieć wodociągową.
10. Kamionki – istnieje wodociąg. ~~*Nowe ujęcie*~~ *Ujęcie* o wydajności ~~*Q = 68 m^3/h., w dobrym stanie ujęcie wody wraz ze stacją, której wydajność osiąga obecnie Q = 60 m^3/h.*~~ Qmax godzinowe – 150 m^3/h, Qśr dobowe – 2208 m^3/d. Z tego ujęcia zaopatrywana są także

wsie Borówiec, Skrzynki i Mościenica.
Istniejąca stacja i ujęcie w Kamionkach po wybudowaniu magistrali kórnickiej zostaną przebudowane na pompownię wody z likwidacją obecnej funkcji.

11. Dziećmierowo – ~~nowe~~ ujęcie wody o wydajności Q = ~~78~~ 75 m^3/h. Cała wieś zaopatrzona jest w sieć wodociągową. Z ujęcia tego zaopatrywane w wodę jest również miasto Kórnik.
12. Dębiec – Istniejący wodociąg. *Ujęcie o wydajności posiada dwie studnie podstawowe o wydajności 132 m^3/h i 172 m^3/h oraz jedną studnię awaryjną.* ~~*Studnia podstawowa o zasobach Q = 72 m^3/h i studnia awaryjna o zasobach Q = 70 m^3/h*~~ stanowią ~~*Stanowi* podstawowe ujęcie dla wodociągu grupowego zaopatrującego 5 wsi z gmin Zaniemyśl.~~
13. Dworzyska – zakładowy wodociąg w złym stanie technicznym, studnia o wydajności Q = 6 m^3/h.
14. ~~*Czołowo/*~~ Konarskie ~~*– ujęcie zostało zlikwidowane w 2021 roku i nie funkcjonuje. istniejący wodociąg wraz ze studnią o zasobach Q = 50 m^3/h. Woda doprowadzana jest do Kórnika – Bnina i dalej do Błażejewa. Planowana jest rozbudowa stacji.*~~
15. Błażejewko – istniejący wodociąg.
16. Biernatki – wieś jest całkowicie zwodociągowana, woda doprowadzana jest do Prusinowa, a także do Kórnika Bnina.
17. Czmoń – posiada ujęcie o zasobach Q = 15 m^3/h i sieć wodociągową.
18. Trzykolne Młyny – zaopatrywane są w wodę z Rogalinka w gminie Mosina.
19. Celestynowo – zaopatrywane jest w wodę z Trzebisławek z gminy Środa Wlkp.
20. Obserwatorium w Borówcu posiada własne ujęcie wody.
21. Miasto Kórnik zaopatrywane jest w wodę z ~~czterech~~ *trzech* stacji wodociągowych :
    - ze stacji Kórnik – studnia o wydajności Q = 33 m^3/h oraz studnia rezerwowa Q= 48 m^3/h,
    - ze stacji w Dziećmierowie – studnia o wydajności Q = 78 m^3/h,
    - ~~*ze stacji Konarskie – studnia o wydajności Q = 50 m^3/h,*~~
    - ze stacji Dębiec.
22. *Znaczna część gminy jest zapatrywana w wodę przez AQUANET S.A., częściowo poprzez lokalne ujęcia oraz częściowo z Poznania z sieci wodociągowych zlokalizowanych przy ul. Ostrowskiej i ul. Głuszyna. Dodatkowo budowana jest magistrala Kórnicka z zasilaniem z ujęcia wody w Mosinie.*

Uwarunkowania rozwoju

Na terenie gminy Kórnik w przeważającej części istnieją stare, w złym stanie technicznym, ujęcia wody jak i stacje wodociągowe, które niekorzystnie wpływają na jakość, jak i ciągłość dostarczanej wody. Spadki ciśnienia w sieci, jak też okresowy brak wody, powodują trudności w codziennym życiu odbiorców. Jakość wody, jej barwa, często budzą wątpliwości.

7.3. ~~*5.3.*~~ Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy istnieją dwie oczyszczalnie ścieków.

~~*1. Oczyszczalnia w Borówcu, która docelowo jest oczyszczalnią dla całej gminy Kórnik. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rów „podstawowy" Kamionka. Patrz zapisy poniższe.*~~

1. Oczyszczania ścieków w Borówcu stanowi na dziś jedyny odbiornik ścieków sanitarnych w gminie Kórnik w obszarze działania spółki AQUANET S.A. Miejscowości Czmoń, Czmoniec i Trzykolne Młyny nie są przewidziane do podłączenia do oczyszczalni ścieków w Borówcu. Natomiast dla wsi Radzewo rozpatrywana jest w jednym z wariantów możliwość skanalizowania i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Mosinie. Dodatkowo, zgodnie z „Koncepcją budowy sieci kanalizacji sanitarnej w obrębach Robakowo, Gądki, Żerniki i Dachowa w gminie Kórnik" część ścieków z miejscowości Robakowo, Dachowa, Żerniki i Gądki przewiduje się odprowadzić do planowanej (nowej) oczyszczalni w Gądkach. Teren pod tę oczyszczalnię wskazany został przez gminę Kórnik na dz. nr 33 w przystąpieniu do sporządzenia mpzp w 2014 r. oraz przyjęty przez Urząd Miasta i Gminy Kórnik w rozwiązaniach zawartych w ww. koncepcji.

Potrzeba budowy nowej oczyszczalni wynika również z tego, że istniejące kolektory w Borówcu, stanowiące odbiornik ścieków z rejonu Robakowa nie będą w stanie przejąć całości ścieków.
Modernizacja oczyszczalni w Borówcu rozpoczęta została w 2010 r. Oczyszczalnia została oddana do użytku w dwóch etapach: lutym 2013 r. – I ciąg technologiczny i w sierpniu 2013 r. – II ciąg technologiczny. W styczniu 2015 r. uruchomiono przepompownię Głuszyna i ścieki z rejonu Głuszyna, Piotrowo i Sypniewo w Poznaniu również skierowano do oczyszczalni w Borówcu. Oczyszczalnia w Borówcu po modernizacji posiada przepustowość wyrażoną równoważną liczbą mieszkańców RLM = 40.200 m^2 oraz hydrauliczną 5100 m^3/d.
Aquanet S.A. planuje dalszą modernizację oraz rozbudowę obiektu na działkach przylegających do terenu oczyszczalni.
Z uwagi na rozwojowy charakter zlewni oczyszczalni w Borówcu i tym samym prognozowany wzrost ilości dopływających ścieków rozważa się rozmieszczenie przyszłej infrastruktury technicznej służącej do oczyszczenia prognozowanej ilości ścieków na terenie działek nr 219/2 i 254 w Borówcu.

2. Druga istniejąca oczyszczalnia ścieków w Gądkach – typu zakładowego – Bioblok MU – 75, do której podłączone są bloki mieszkalne Elewatora oraz baza transportowa „Raben". Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rów „szczegółowy" w Gądkach.

Uwarunkowania rozwoju gospodarki ściekowej

Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Borówcu, jest obiektem o zróżnicowanym stanie technicznym obiektów i urządzeń. Rozwój przestrzenny gminy oraz ciągłe wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych na cele aktywizacji gospodarczej pociąga za sobą konieczność zorganizowania systemu gospodarki ściekowej. Brak indywidualnych wiejskich oczyszczalni ścieków wpływa niekorzystnie na ochronę środowiska oraz na warunki gruntowo – wodne obszarów okolicznych wsi.

~~*W dwóch podstawowych dokumentach jakie zostały przyjęte przez Gminę Kórnik, to jest w „Strategii rozwoju miasta i gminy Kórnik na lata 2003-2012" oraz w „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania terenu gminy Kórnik", jako docelowe rozwiązanie gospodarowania ściekami, przyjęto istniejącą oczyszczalnię w Borówcu.*~~

W czterech podstawowych dokumentach jakie zostały przyjęte przez Gminę Kórnik, to jest w „Strategii rozwoju miasta i gminy Kórnik na lata 2003-2012", „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania terenu gminy Kórnik", „Koncepcji rozwiązania gospodarki ściekowej na terenie gminy Kórnik w zakresie miejscowości: Czmoniec, Czmoń, Trzykolne Młyny, Radzewo, Dworzyska, Konarskie, Czołowo, Dębiec Kromolice, Pierzchno, Runowo, Dachowa, Robakowo Os., Robakowo wieś, Żerniki, Gądki (miejscowości nieuwzględnione w ramach budowy kanalizacji sanitarnej Aglomeracji Kórnickiej)" oraz „Koncepcji budowy sieci kanalizacji sanitarnej w obrębach Robakowo, Gądki, Żerniki i Dachowa w gminie Kórnik" zostały opisane szczegółowe działania jakie powinna podjąć Gmina Kórnik dla zaspokojenia potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Na podstawie ww. dokumentów i uzgodnień ze spółką prowadzącą tę oczyszczalnię, ustalono, że w najbliższych latach oprócz modernizacji istniejących urządzeń, należy liczyć się z koniecznością rozbudowy oczyszczalni. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami celem publicznym jest budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków. Postępowanie związane z tą inwestycją musi uwzględniać wszelkie aspekty i uwarunkowania prawne, w szczególności wynikające z Prawa ochrony środowiska.

~~*Docelową wielkość oczyszczalni szacuje się na obsługę ok. 20,00 do 25,00 tys. mieszkańców.*~~

W południowej części gminy Kórnik, dla miejscowości Radzewo i Czmoniec, należy rozważyć możliwość podłączenia do innych oczyszczalni, znajdujących się w sąsiednich gminach, np. w gminie Śrem. Podstawowym elementem, który należy brać pod uwagę pod-

czas analizy, będą ekonomiczność takiego rozwiązania oraz efekty związane z ochroną środowiska przyrodniczego.

7.4. ~~5.4.~~ Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Kórnik znajdują się następujące gazociągi wysokiego ciśnienia~~:~~ *i stacje gazowe operatora GAZ SYSTEM (Tab. 13), pozostałe sieci gazowe wysokiego ciśnienia – operatora Polskiej Spółki Gazownictwa (Tab. 14).*

~~- gazociąg w/c Dn500 Śrem-Poznań,~~
~~- gazociąg w/c Dn80 odboczka Środa Wlkp.,~~
~~- gazociąg w/c Dn80 odboczka Kleszczewo,~~
~~- gazociąg w/c Dn80 odboczka Gądki,~~
~~- gazociąg w/c Dn200/150/100 odboczka Środa Wlkp.~~

Tab. 13 Gazociągi wysokiego ciśnienia i stacje gazowe operatora GAZ SYSTEM

Lp.	*Opis*
1.	*gazociąg DN 500 relacji Śrem - Poznań, rok budowy 1972, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa*
2.	*gazociąg DN 300 relacji Czmoń - Kaleje, rok budowy 1975, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa*
3.	*gazociąg DN 100 odgałęzienie Kórnik, rok budowy 1974, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa*
4.	*gazociąg DN 100 odgałęzienie Konarskie, rok budowy 1998, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa*
5.	*gazociąg DN 200 relacji Kórnik Środa Wlkp., rok budowy 2004, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa*
6.	*gazociąg DN 80 odgałęzienie Środa Wlkp., rok budowy 1975, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa*
7.	*gazociąg DN 80 odgałęzienie Kleszczewo-Śródka, rok budowy 1995, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa*
8.	*stacja redukcyjno-pomiarowa Konarskie*
9.	*stacja redukcyjno-pomiarowa Kórnik*
10.	*stacja pomiarowa Gądki II*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych operatora GAZ SYSTEM

Tab. 14 Sieci gazowe wysokiego ciśnienia operatora Polskiej Spółki Gazownictwa

Lp.	*opis*
1.	*gazociąg DN 80 odgałęzienie Gądki, rok budowy 1990*
2.	*stacja gazowa - redukcyjno-pomiarowa Gądki*

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarski z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej, tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu (operator sieci przesyłowej) podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiegają gazociągi jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.

1. *Dla gazociągów wysokiego ciśnienia, wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, w strefach kontrolo-*

wanych, w określonych przepisami odległościach (Załącznik nr 2 Rozporządzenia), nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

2. *Dla gazociągów wysokiego ciśnienia, wybudowanych po terminie wskazanym w pkt. 1, w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.*
3. *W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew.*
4. *Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6,0 m, poza terenem zabudowanym 15,0 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach.*
5. *Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.*
6. *Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/ przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z ww. zadaniem ponosi Inwestor. W związku z powyższym należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie/ przebudowę ww. gazociągu.*
7. *Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni.*
8. *Wiatraki należy projektować tak aby odległość pomiędzy osią gazociągu wysokiego ciśnienia, a zewnętrznym obrysem fundamentu wiatraka od strony gazociągu była nie mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej, jednakże odległość ta nie może być mniejsza niż 10,0 m.*
9. *Zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. jest możliwa poza strefą kontrolowaną, a dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r. w odległości min 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500.*

Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przywołanym wcześniej Rozporządzeniem, zależy od roku jego budowy (wydania pozwolenia na budowę), średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu lokalizowanego w jego sąsiedztwie. Przepis dopuszcza jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych.

Zgodnie z zapisami załącznika nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarski z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) (określającymi szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r.) dla gazociągów:

- *DN 500 relacji Śrem - Poznań, rok budowy 1972, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*
- *DN 300 relacji Czmoń - Kaleje, rok budowy 1975, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*
- *DN 100 odgałęzienie Kórnik, rok budowy 1974, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*
- *DN 100 odgałęzienie Konarskie, rok budowy 1998, obowiązuje strefa kontrolowana*

zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);

Wokół terenu stacji gazowych strefy nie wyznacza się, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji.

Szerokości strefy kontrolowanej dla wybranych rodzajów obiektów terenowych podane są w tabeli nr 1 załącznika nr 2 Rozporządzenia. Przepisy Rozporządzenia dopuszczają jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych. Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej, tj. 76,0 m (dla gazociągu - DN 500 relacji Śrem - Poznań) oraz 30,0 m (dla gazociągów: DN 300 relacji Czmoń - Kaleje, DN 100 odgałęzienie Kórnik, DN 100 odgałęzienie Konarskie, DN 80 odgałęzienie Środa Wlkp.) można lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, tj. odpowiednio 38,0 m i 15,0 m, natomiast obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia.

Miasto Kórnik oraz wsie położone w strefie pn.- wsch. gminy są miejscowościami, które już są zaopatrywane w gaz. Z gazu korzystają również wsie: Bnin, Biernatki, Prusinowo, Radzewo. Głównym źródłem zasilania gazem ziemnym zaazotowanym jest gazociąg wysokiego ciśnienia relacji ∅ 500 (Krobia) Śrem – Poznań. W bezpośrednim sąsiedztwie tego gazociągu, na terenie Kórnika, usytuowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia (Iº), będąca źródłem gazu dla miasta i okolic. W pobliżu tej stacji usytuowana jest także stacja redukcyjno-pomiarowa IIº.
Gazociągiem średniego ciśnienia gaz doprowadzany jest do pozostałych trzech stacji IIº, zlokalizowanych :

1. na granicy Kórnik i wsi Dziećmierowo
2. na terenie Bnina
3. na terenie wsi Runowo.

Szczegółowy przebieg i sposób rozprowadzania gazu do poszczególnych wsi przedstawia „Koncepcja programowa gazyfikacji m. Kórnik wraz z analizą docelową rozprowadzenia gazu na terenie gm. Kórnik" wykonana przez „Gazoprojekt" Wrocław w czerwcu 1993 r. Drugim źródłem gazu na terenie gminy jest, istniejąca we wsi Gądki, stacja redukcyjno-pomiarowa Iº, zasilana gazociągiem wysokiego ciśnienia, włączonym do magistrali– Poznań. Stacja ta, oprócz zasilania sieci średniego ciśnienia, jest źródłem gazu dla elewatora w Gądkach. Z istniejącej sieci średniego ciśnienia zasilane są Gądki, Robakowo i Borówiec.

W Gądkach znajduje się również instalacja ochrony katodowej (SOK).

Na terenie gminy Kórnik, w miejscowościach: Czmoń, Radzewo, Borówiec i Kaleje, znajdują się zlikwidowane odwierty gazu ziemnego oraz nieczynne gazociągi. ~~*Wokół nieczynnych odwiertów, które zostały pokazane na rysunku studium, wyznaczono 5 m strefę ochronną.*~~ *Wokół nieczynnych odwiertów, które zostały pokazane na rysunku studium, wyznaczono strefę ochronną o promieniu 5 m (za wyjątkiem zlikwidowanego odwiertu Radzewo – 2, dla którego nie określono strefy ochronnej).* W stref~~*i*~~*each* ~~*tej*~~ oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

W Dachowej w pobliżu obszaru objętego zmianą *nr 11* przebiega sieć gazownicza wysokiego ciśnienia, wokół której należy przywidzieć pas terenu wolny od zainwestowania. Wszelki działania związane z wykonywaniem prac ziemnych winny być prowadzone po wcześniejszych uzgodnieniach z dysponentem tej sieci (właściwą spółka gazowniczą odpowiedzialna za przesył gazu).

Uwarunkowania rozwoju zaopatrzenia w gaz

Warunkiem rozwoju sieci gazowej jest stała analiza potrzeb i możliwości jej rozbudowy, w oparciu o które powinny być stworzone programy zaopatrzenia w gaz.

7.5. ~~5.5.~~ Zaopatrzenie w energię elektryczną.

~~Przez gminę przebiegają dwie linie elektroenergetyczne: 220kV, relacji Plewiska – Konin i 2x400kV, relacji Kromolice – Ostrów. Po trasie linii 220kV, na odcinku Plewiska – Kromolice, realizowana jest linia czterotorowa, dwunapięciowa 2 x 220kV + 2 x 400kV. Podane wyżej linie stanowią m.in. fragment połączenia 400kV Plewiska – Ostrów. Realizacja nowych linii będzie zgodna z zapisami Części C pkt. 12 niniejszego opracowania.~~

Przez gminę przebiegają dwie linie elektroenergetyczne: 2 x 400 kV + 220 kV + 110 kV relacji Plewiska – Kromolice i 2x400kV, relacji Kromolice – Ostrów.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Na obszarze gminy Kórnik, objętym zmianą studium znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 2 x 400 kV+220kV+110 kV relacji Plewiska – Kromolice, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 44 metrów (po 22 metry od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują następujące ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu:

1. *w pasie technologicznym linii:*
   a) *ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:*
      - *zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,*
      - *zakazuje się lokalizowania miejsca stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczna i rekreacyjną,*
      - *odstępstwa od tej zasady może udzielić właścicieli linii na warunkach przez siebie określonych,*
   b) *należy uwzględnić warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,*
   c) *nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3 m;*
2. *teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;*
3. *wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;*
4. *zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalna wysokość sadzonych drzew i krzewów;*
5. *lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii;*
6. *minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od przesyłowej linii elektroenergetycznej określona jako odległość najbardziej skrajanego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od trasy osi linii, wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.*

~~Na terenie gminy znajdują się:~~

- *~~fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220 W relacji, Plewiska - Konin, wzdłuż której należy nadal uwzględniać pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu.~~*

  Oprócz tego na terenie gminy znajduje się fragment elektroenergetycznej dwutorowej linii o napięciu 400 kV relacji Ostrów - Kromolice, wzdłuż której należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 56 metrów (po 28 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania tego terenu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna.

Obecnie gmina zasilana jest w energię elektryczną z kilku źródeł. Są to:

1. GPZ Nagradowice (gm. Kleszczewo) zaopatruje północno – wschodnie obszary gminy po wsie Kamionki, Borówiec do granic Kórnika,
2. ze Środy zaopatrywane w energię elektryczną są wsie Biernatki, Błażejewo, Prusinowo,
3. ze Śremu – Czmoniec, Konarskie,
4. GPZ Poznań – Południe w Czapurach zaopatruje w energię elektryczną południowo – zach. część gminy (w tym Dworzyska, Trzykolne Młyny).

   Miasto Kórnik zasilane jest z trzech źródeł: ze Śremu, ze Środy i z GPZ Nagradowice.

Stacja 110/15kV (GPZ w m. Robakowo) zasilana z napowietrznej linii WN 110kV, będącej wcięciem do istniejącej linii 110kV „Poznań Południe – Nagradowice".

Uwarunkowania rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

Dotychczasowe uzbrojenie w energię elektryczną nie budzi większych obaw w zapewnieniu ciągłości dostaw prądu do poszczególnych odbiorców. W miarę rozwoju przestrzennego gminy powstają nowe tereny aktywizacji gospodarczej i nowe zakłady o różnym zapotrzebowaniu energetycznym.

Przez teren gminy ~~*przebiega linia 220 kV z Plewisk do Konina*~~ *przebiegają linie 2 x 400 kV + 220 kV + 110 kV relacji Plewiska – Kromolice* oraz linia 2x400 kV Kromolice – Ostrów. Linia 220 kV biegnie z Plewisk do Mosiny i dalej Wiórek – Daszewice – Kamionki – Skrzynki – Dziećmierowo – Pierzchno do Wrześni, a po jej trasie na odcinku Plewiska – Kromolice realizowana jest linia czterotorowa dwunapięciowa 2 x 220 kV + 2 x 400 kV. Podane wyżej linie stanowią m.in. fragment połączenia 400 kV Plewiska – Ostrów. Realizacja nowych linii będzie zgodna z zapisami Części C pkt. 12 niniejszego opracowania.

7.6. ~~*5.6*~~ Gospodarka odpadami

~~*Gmina Kórnik opracowała plan gospodarki odpadami, który obejmuje swym zakresem również obszar objęty zmianą Studium.*~~

Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwałą nr X/99/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. przyjęła regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Kórnik, które określa szczegółowe zasady dotyczące gospodarki odpadami, przy uwzględnieniu wojewódzkiego planu gospodarki odpadami.

Zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2021 poz. 779 ze zm.) plany gospodarki odpadami są opracowywane na poziomie krajowym i wojewódzkim.

7.7. ~~5.7.~~ Linia radiowa

Na terenie gminy brak obiektów radiokomunikacyjnych, istnieje natomiast pas ochronny linii radiowej łączącej radiowo-telewizyjne centrum nadawcze RTCN w Poznaniu ze stacją w Śremie (Góra). Pas ten stanowi obszar leżący po obu stronach linii łączącej środki anten współpracujących stacji linii radiowej, w odległości do 50 m.

8. ~~6.~~ Stan prawny gruntów

Stan prawny gruntów jest niejednolity – tereny są własnością następujących podmiotów: Skarbu Państwa, Gminy Kórnik, osób fizycznych, osób prawnych i instytucji o innych formach prawnych.

9. ~~7.~~ Zadania o znaczeniu ponadlokalnym

W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji są to:

1. modernizacja układu dróg wojewódzkich (w tym budowa nowych odcinków),
2. budowa linii przesyłowej prądu zmiennego 400 kV Poznań (Plewiska)-Ostrów Wlkp.,
3. budowa linii przesyłowej prądu zmiennego 110 kV, Mosina-Środa Wlkp.-Września obejmującej gminy: Mosina, Kórnik, Zaniemyśl i Środę Wlkp.
4. budowa nowej stacji transformatorowej WN 400 kV/15 kV,
5. przygotowanie projektu i budowa linii kolejowych dużych prędkości relacji Poznań/Wrocław - Łódź - Warszawa oraz Poznań - Berlin. Istotne znaczenie będzie miało skoordynowane wdrażanie do opracowań planistycznych rozwiązań technicznych dla linii.

Projektowane niniejszym studium elementy i funkcje przestrzenne, które ze względu na znaczenie ponadlokalne powinny zostać zaliczone do zadań ponadlokalnych:

- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia (300 mm) – Czmoniec-Kaleje-Wielkie Jeziory,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia (200 mm) – odboczki gazociągu równoległej do torów kolejowych od wsi Szczodrzykowo do Środy Wlkp.,
- budowa drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia równolegle biegnącej do istniejącej nitki ∅ 80 mm,
- ~~*budowa linii 2 x 220 kV + 2 x 400 kV relacji Plewiska- Kromolice po śladzie istniejącej linii 220 kV lub innym jej przebiegu w miejscowościach Borówiec, Kamionki, Skrzynki, przy zachowaniu zapisów zawartych w Części C pkt. 12 niniejszego opracowania.*~~

Zadania o znaczeniu o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego w obszarze zmiany studium w zakresie:

1. komunikacji:
   - *droga ekspresowa S11,*
   - *droga wojewódzka nr 431 klasy technicznej głównej G, a na odcinkach to umożliwiających głównej ruchu przyspieszonego GP jako tzw. Zewnętrzny Pierścień Drogowy Bliskiego Zasięgu,*
   - *droga wojewódzka nr 434 klasy technicznej G, a na odcinkach umożliwiających głównej ruchu przyspieszonego GP,*
   - *linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 272 relacji Kluczbork – Poznań Główny,*
   - *warianty przebiegu Kolei Dużych Prędkości tzw. „Y" – warianty nr 1, 2 i 3;*

2. infrastruktury technicznej:
   - *gazociąg wysokiego ciśnienia Ø500 mm i Ø150 mm,*

- *stacja redukcyjno – pomiarowa pierwszego stopnia,*
- *linie elektroenergetyczne WN 400 kV i WN 220 kV,*
- *pas łączności radiowo – telewizyjnej relacji RTCN Poznań – Śrem – SLR Poznań – Piątkowo;*

3. *środowiska przyrodniczego:*
   - *Rogaliński Park Krajobrazowy,*
   - *Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,*
   - *Obszar Chronionego Krajobrazu Zlewni Jezior Kórnicko – Zaniemyskich,*
   - *Obszar Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB 300017,*
   - *Obszar Natura 2000 - Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Rogalińska Dolina Warty PLH 300012,*
   - *Obszary rolnicze ważne dla zachowania bogactwa przyrodniczego w ekosystemach rolniczych,*
   - *Obszary o wyróżniających się walorach florystycznych (poza formami ochrony przyrody),*
   - *Obszary ważne dla zachowania różnorodności florystycznej, faunistycznej oraz siedliskowej (potencjalne formy ochrony przyrody),*
   - *złoża kopalin skalnych – piaski żwiry (kruszywo naturalne i torfy,*
   - *główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów czwartorzędowych GZWP – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i Dolina Kopalna Wielkopolska wrażliwe na zanieczyszczenie,*
   - *główne zbiorniki wód podziemnych monitorowane w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń,*
   - *obszary mokradłowe,*
   - *obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Warty,*
   - *Regionalne korytarze ekologiczne dolin rzek: Krzesinka, Świątnica, Michałówka, Kopel i Głuszynka,*
   - *Klinowo – Pierścieniowy System Zieleni Poznania,*
   - *Obszary występowania wód termalnych o znaczeniu praktycznym w jurze dolnej,*
   - *Obszary szczególnie narażone na zanieczyszczenie związkami azotu pochodzenia rolniczego,*
   - *Oddziaływania ponadnormatywnego hałasu generowanego przez samoloty operujące z lotniska Krzesiny,*
   - *Strefa bezpieczeństwa od obiektów wojskowych,*
   - *Jezioro Kórnickie o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu,*
   - *Rzeki Głuszynka i Krzesinka o niezadowalającej jakości (klasa IV),*
   - *Wody podziemne o niezadowalającej jakości (klasa IV).*

10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Dynamiczne zmiany na terenie gminy wynikające z inwestycji zwiększających zurbanizowanie badanego obszaru oraz wielość potencjałów rozwoju gminy: mieszkalnictwo, inwestycje gospodarcze, turystyka i rekreacja generują potrzebę uporządkowania przestrzenno-funkcjonalnego obszaru gminy. Uporządkowanie to powinno zostać przeprowadzone w oparciu o analizę uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych. Zbadanie tych aspektów z uwzględnieniem aspektu przestrzennego pozwala na wyznaczenie potrzeb dla nowej zabudowy o określonych funkcjach oraz potencjalnej chłonności dla nowej zabudowy w poszczególnych obszarach gminy.

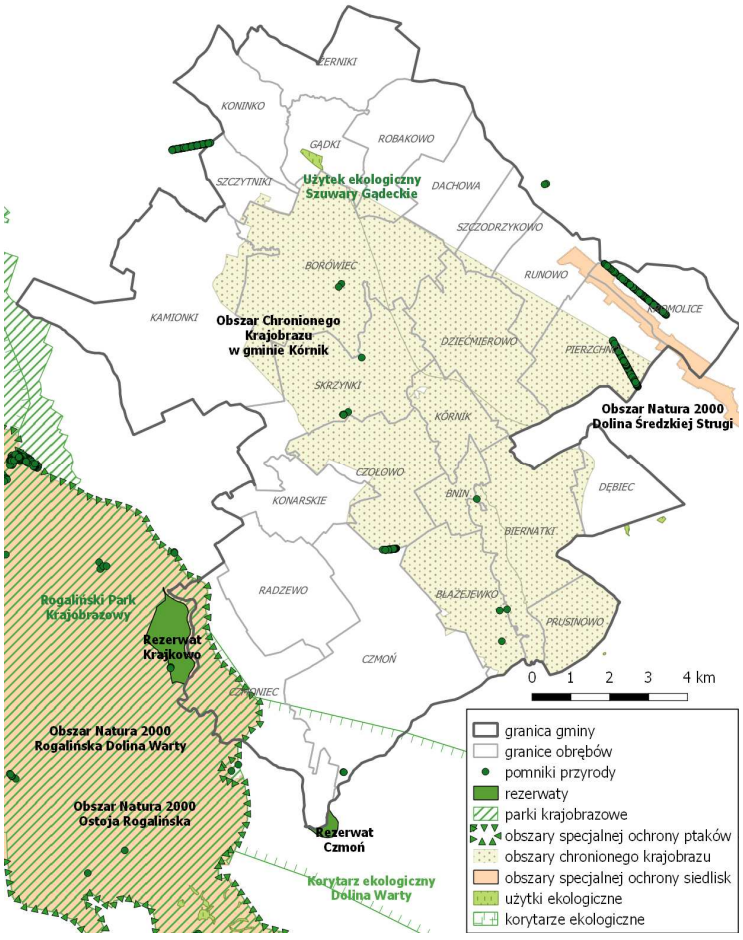
10.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z analizy środowiskowej

Prawie cały obszar gminy Kórnik leży w mezoregionie Równina Wrzesińska, zdominowanym przez równinne krajobrazy glacjalne. Najbardziej charakterystyczną formą poglacjalną jest rynna jezior Kórnickich rozcinająca teren gminy od południowego-wschodu na północny-zachód. Niewielki obszar na południowym zachodzie leży w granicach mezoregionu Kotlina Śremska posiadając krajobraz zalewowych den dolinnych i teras nadzalewowych Warty.

Pomimo atrakcyjnego środowiska przyrodniczego, tereny gminy Kórnik w niewielkim stopniu są objęte formami ochrony przyrody. Z jednej strony, dzięki temu wykorzystanie wielu obszarów nie jest ograniczone przepisami prawnymi. Potencjalnie stwarza to więcej możliwości dla rozwoju turystyki i rekreacji oraz dla stworzenia atrakcyjnych miejsc pod zabudowę mieszkaniową. Z drugiej strony, sytuacja ta może stworzyć konieczność podjęcia dodatkowych działań dla ochrony stanu środowiska.

Obszarami chronionymi na terenie gminy są Rogaliński Park Krajobrazowy, Obszary Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty i Ostoja Rogalińska zlokalizowane w obrębie Czmoniec, Obszar Natura 2000 Dolina Średzkiej Strugi leżący na granicy obrębów Kromolice, Pierzchno i Runowo oraz użytek ekologiczny Szuwary Gądeckie w obrębie Gądki. Na terenie gminy znajduje się także Obszar Chronionego Krajobrazu, którego zasięg obejmuje trzynaście obrębów, bądź ich części. Ponadto w bliskim sąsiedztwie gminy znajdują się dwa rezerwaty przyrody Krajkowo i Czmoń. W odległości niecałych 3 km od granicy gminy leży Wielkopolski Park Narodowy. Wspomnieć należy także o obiektowej formie ochronie przyrody, którą objęte są pomniki przyrody zlokalizowane na obszarze gminy w postaci pojedynczych drzew oraz alei drzew (Ryc. 21).

Ryc. 21. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Kórnik oraz w jej sąsiedztwie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoprzestrzennych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz danych z Urzędu Gminy

Potrzeba zwiększenia ochrony środowiska na terenie gminy została zapisana w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Kórnik na lata 2017-2025 jako pierwszy z celów strategicznych: Rozbudowa infrastruktury technicznej na terenie gminy. Wynika to z zanieczyszczenia powietrza emisją komunikacyjną i emisją pyłów i szkodliwych gazów pochodzących z domowych pieców grzewczych. Również stan wód powierzchniowych i podziemnych powinien ulec dalszej poprawie. Z wyników badań publikowanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu stanu ekologicznego i chemicznego wód jeziora Bnińskiego wynika, że jego stan chemiczny i fizykochemiczny w latach 2011-2015 uległ poprawie ze stanu poniżej dobrego na stan dobry. Świadczy to o realizacji celu strategicznego. Innym problemem związanym z zasobami środowiska jest brak zasobów wodnych w północnej części gminy, co może stanowić czynnik hamujący inwestycje na tych terenach. Natomiast w południowej części gminy, na zachód od miejscowości Czmoniec inwestycje są ograniczane przez występowanie obszaru zagrożenia powodziowego.

Czystość wód jest istotna także dla rozwoju turystyki i rekreacji, która aktywnie wykorzystuje zbiorniki wodne na terenie gminy. Największymi jeziorami są Jezioro Bnińskie, Jezioro Kórnickie i Jezioro Skrzyneckie Duże. Jezioro Bnińskie jest atrakcyjnym wędkarskim punktem w Wielkopolsce. Ponadto znajduje się nad nim ośrodek wypoczynkowy, domki kempingowe, pole namiotowe oraz wypożyczalnia sprzętu wodnego. Nad Jeziorem Kórnickim znajduje się strzeżone kąpielisko na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kórniku. Możliwość uprawiania sportów wodnych na tym terenie uzupełnia sportową ofertę boisk do siatkówki plażowej, piłki nożnej i koszykówki. Co więcej Jezioro Kórnickie połączone jest kanałem z Jeziorem Skrzyneckim Dużym stwarzając atrakcyjne warunki dla kajakarzy.

W gminie Kórnik środowisko przyrodnicze pełni również funkcję naukową. Do obszarów i obiektów mających znaczenie naukowe zalicza się Arboretum Kórnickie, Las Doświadczalny Zwierzyniec, zakład doświadczalny „Szkółki Kórnickie" w Dziećmierowie i Obserwatorium Astrogeodynamiczne w Borówcu.

Środowisko przyrodnicze w gminie stanowi potencjał dla rozwoju turystyki i rekreacji, mieszkalnictwa oraz nauki. Ze względu na stosunkowo nieduże obszary objęte prawną ochroną, ograniczenia dla rozwoju ze względów środowiskowych są niewielkie. Jednak z drugiej strony rodzi to potrzebę szczególnie zrównoważonego i rozważnego zarządzania zasobami środowiska oraz dbania o jego stan.

10.2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z analizy społecznej i prognoz demograficznych

W latach 2008 – 2022 na obszarze gminy przybyło 16 249 mieszkańców. Jak widać na wykresie przedstawionym na ryc. 15. ukazującym zmianę liczby mieszkańców gminy Kórnik w latach 2008 – 2022 wraz z prognozą demograficzną do 2052 roku wzrost liczby ludności należy uznać za regularny. Można więc z pewnym prawdopodobieństwem zakładać, że w kolejnych latach tendencja ta zostanie utrzymana. Również dane ukazane w opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny Prognozie ludności gmin na lata 2017 – 2030 przewidują utrzymanie się stałego niewielkiego wzrostu liczby mieszkańców gminy. W konsekwencji prognozując na rok 2052 w gminie, na przestrzeni trzydziestu lat, przybędzie 33 181 osób. Oczywiście obecna wzrostowa tendencja może zostać zahamowana ze względu na wypełnienie najatrakcyjniejszych terenów pod zabudowę mieszkaniową i stopniowy spadek zainteresowania ludności tymi obszarami. Jednak z dużym prawdopodobieństwem spodziewać należy się dalszego wzrostu liczby ludności gminy i związanego z tym utrzymującego się zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, a co z tym się wiąże także tereny pod usługi związane z obsługą mieszkańców.

Wśród pozytywnych uwarunkowań demograficznych mających wpływ na przyszły rozwój gminy Kórnik wyróżnić należy również dodatni przyrost naturalny, który to w przeliczeniu na 1000 osób osiągnął w 2022 r. wartość 5,02. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 6,28 i jest znacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. Jest to pozytywne zjawisko dla rozwoju gminy.

Znaczącym aspektem w kwestii rozwoju analizowanej jednostki administracyjnej jest oddziaływanie miasta Poznania. Wpływa ono na ogólną ocenę jakości życia, warunki mieszkaniowe, poziom wyposażenia w usługi, rynek pracy, stan środowiska przyrodniczego oraz poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Ze względu na silne oddziaływanie miasta Poznania oraz wysoki poziom rozwoju gospodarczego, liczba mieszkań w gminie Kórnik z roku na rok wzrasta. Na przestrzeni ostatnich piętnastu lat ich liczba zwiększyła się o nieco ponad 7 394. Pozytywny trend utrzymuje się także w zakresie powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca. Przeciętna powierzchni użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w 2022 r. wynosiła 37,7 m². Widoczna tendencja zwiększania się powierzchni użytkowej mieszkania na mieszkańca świadczyć może o dążeniu społeczeństwa do bardziej komfortowych warunków życia. Dla porównania średnia europejska wynosi 40 m² na osobę.

Dodatni przyrost naturalny oraz dodatnie saldo migracji w gminie Kórnik przyczyniają się do dynamicznego wzrostu liczby ludności w ostatnich latach. Bliskość ośrodka metropolitalnego, Poznania, ma duży wpływ na wzrost liczby ludności gminy. Z dużym prawdopodobieństwem można zakładać utrzymanie się dynamiki wzrostu demograficznego. Wzrostowe zmiany demograficzne w gminie Kórnik są większe niż średnia w powiecie, a samo położenie i warunki życia w gminie wypadają bardzo dobrze na tle powiatu. Dlatego zakładać można, że wzrost liczby mieszkańców w gminie Kórnik w najbliższych 30 latach będzie większy niż średnia w powiecie, a co za tym idzie utrzyma się obecna tendencja rozwojowa. Przy takim założeniu liczba mieszkańców za 30 lat może wzrosnąć nawet o ok. 100%. Zgodnie z wyznaczoną linią trendu na podstawie ostatnich 10 lat, liczba mieszkańców gminy Kórnik może wynieść 68 879 w 2052 roku. Uwzględniając to, że dodatkowo około 5% mieszkańców nie jest zameldowanych, a więc dane z GUS-u ich nie wliczają, do prognozowanej liczby ludności doliczyć należy wskazany współczynnik. Prognozując na rok 2052 przypuszczać można, że liczba faktycznych mieszkańców gminy może wynieść 72 323 osoby.

10.3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z analizy ekonomicznej i możliwości finansowych

Budżet gminy Kórnik w 2020 r. przyniósł dochody w wysokości 235 478 090,90 zł oraz wydatki na poziomie 220 672 545,06 zł. Jego realizacja wygenerowała więc nadwyżkę budżetową w kwocie 14 805 545,84 zł. Dochód gminy w 2020 r zwiększył się w porównaniu z rokiem 2010 o 31%. Osiągnięcie wskazanego w budżecie w 2020 r. dochodu wiązało się, jednakże z dość znacznym, bo wynoszącym ok 40,5% wzrostem wydatków w stosunku do roku 2010. Dalszy znaczący wzrost wydatków, przy jednoczesnym systematycznym wzrostem dochodów gminy przedstawiają poniższe dane.

Budżet gminy Kórnik w 2021 roku przyniósł dochody w wysokości 262 464 430,42 zł oraz wydatki na poziomie 271 975 173,24 zł, zatem realizacja budżetu gminy wygenerowała deficyt w wysokości 9 510 742,82 zł.

Budżet gminy Kórnik w 2022 roku przyniósł dochody w wysokości 276 772 591,65 zł oraz wydatki na poziomie 302 239 014,59 zł, zatem realizacja budżetu gminy wygenerowała deficyt w wysokości 25 466 422,94 zł.

Budżet gminy Kórnik w 2023 roku przyniósł dochody w wysokości 288 460 302,24 zł oraz wydatki na poziomie 355 967 859,54 zł, tym samym deficyt w 2023 roku wyniósł 67 507 557,30 zł.

W ostatnich trzech latach widoczny jest zatem wzrost deficytu budżetowego na co wpływ mają silna presja płacowa ze strony pracowników, wysoki poziom inwestycji w gminie, wysoka inflacja, koszty energii i koszty spłaty kredytów. Przy czym wzrost wydatków nie rekompensował stały wzrost dochodów budżetu gminy.

Dochody przypadające na jednego mieszkańca w 2020 r. osiągnęły wartość 7 751,34 zł, natomiast wydatki gminy na osobę wyniosły 7 263,98 zł co oznacza, że gmina w 2020 roku znajdowała się w rankingu na 151 miejscu w skali kraju oraz na 12 miejscu w skali województwa wielkopolskiego.

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta i Gminy Kórnik na lata 2024-2037, w 2025 roku prognozuje się spadek dochodów budżetu gminy wynoszący około 5%, a w

kolejnych latach wzrost dochodów o około 2,5-7% rocznie. Zakładana tendencja wzrostowa pozyskiwanych dochodów prognozowana jest w związku z oczekiwanym zwiększeniem wpływów z podatku od nieruchomości oraz udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, z uwagi na przewidywany w kolejnych latach wzrost liczby mieszkańców gminy. Rosnące dochody zakładane są także na podstawie planowanej sprzedaży mienia komunalnego. Prognozowany jest jednocześnie wzrost wydatków bieżących na poziomie około 2% każdego roku. Środki wygenerowane poprzez występujące w kolejnych latach (od 2026 roku) nadwyżki budżetowe, gmina będzie mogła spożytkować na swój dalszy rozwój oraz spłatę ciążących na niej zobowiązań.

W ostatnich latach w gminie Kórnik zrealizowane zostały różnorodne inwestycje z zakresu budowy i modernizacji sieci komunikacyjnych, sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej. Z powyższej analizy finansowej wynika, że gmina systematycznie zaspokaja potrzeby mieszkańców. Zgodnie z wydatkami budżetu gminy na 2017 rok, gmina ma możliwości sfinansowania podstawowych zadań dla sprawnego funkcjonowania jednostki. Również w zakresie infrastruktury społecznej planowane kwoty zapewnią jej dalsze funkcjonowanie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej sporządzonej na lata 2024-2037 ujęto szereg kolejnych, planowanych zadań inwestycyjnych (Uchwała Nr IV/30/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 czerwca 2024 r.), które gmina zamierza zrealizować w kolejnych latach.

Zgodnie z Prognozą, z dużym prawdopodobieństwem zakładać należy, iż dochody gminy Kórnik przyjmą w kolejnych latach tendencję rosnącą z niewielką nadwyżką budżetową po roku 2026. Przewidywane dla przyszłych budżetów wydatki bieżące, a także wydatki związane z obsługą długu (oraz rozchody związane ze spłatą zadłużenia), pozwolą na uzyskanie rezerwy środków potrzebnych na pokrycie wydatków majątkowych, w tym realizacji zadań inwestycyjnych. Jednocześnie, w Wieloletniej Prognozie Finansowej nie uwzględniono środków, które gmina ma zamiar pozyskać na dofinansowanie inwestycji. Zadania z zakresu infrastruktury stanowią zadania własne gminy, w związku z czym są finansowane z jej budżetu, jednakże kapitał potrzebny do ich realizacji może być pozyskiwany także z innych źródeł, takich jak fundusze strukturalne, pożyczki i kredyty preferencyjne, a także poprzez wykonywanie inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Obecnie rozwój przestrzenny opiera się w głównej mierze na sukcesywnym wypełnianiu i realizacji nowo wytyczonych terenów w obowiązujących planach miejscowych w obszarach zwartych jednostek osadniczych nie wymagających uruchomiania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową położonych z dala od jednostek osadniczych.

10.4. Uwarunkowania wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

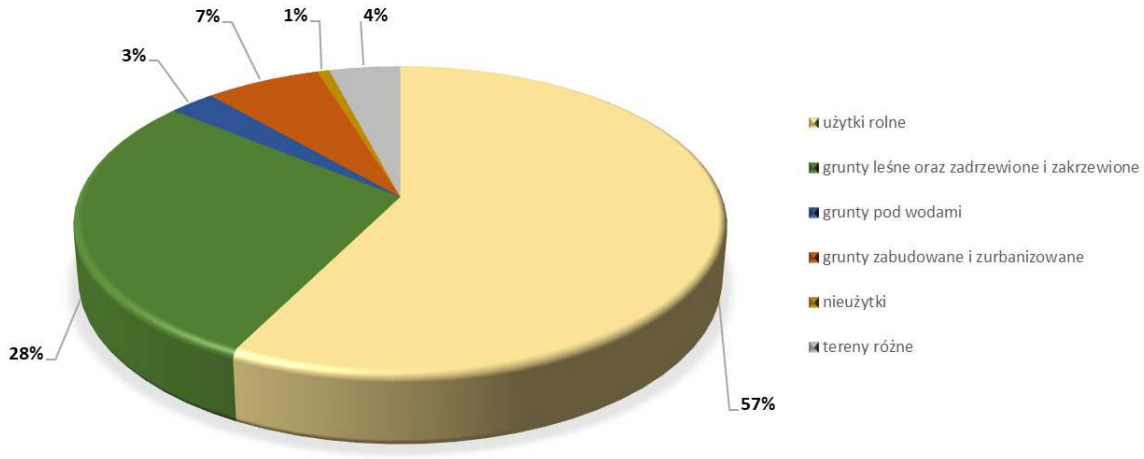
10.4.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

W ostatnich latach w gminie Kórnik obserwuje się wzrost udziału terenów zurbanizowanych na obszarze gminy. Jest to efekt procesu suburbanizacji na terenie aglomeracji miasta Poznania. Niewątpliwie ośrodek metropolitalny jakim jest Poznań ma znaczące oddziaływanie na sytuację gminy Kórnik. Dotyczy to zapotrzebowania na zabudowę o rożnych funkcjach, przede wszystkim zabudowę mieszkaniową. Wzrost liczby mieszkańców generuje potrzebę powstania nowej zabudowy usługowej, placówek edukacyjnych, administracyjnych, związanych z kulturą i sportem, a także nowych sklepów. Bogata oferta usługowa na terenie gminy pozwoli na uzyskanie większych korzyści ekonomicznych oraz rozwój lokalnej gospodarki z tytułu wzrostu liczby ludności. Ze względu na dużą atrakcyjność turystyczną gminy, należy przewidzieć także zapotrzebowanie na zabudowę związaną z turystyką i rekreacją. Położenie gminy, a przede wszystkim bliskość ważnych dróg komunikacyjnych generuje możliwości a jednocześnie zapotrzebowanie na powstanie terenów pod zabudowę usługowo - przemysłową.

Stan użytkowania terenów gminy w pierwszym kwartale 2021 roku prezentuje rycina 23. Około 7% terenów miało ewidencyjne przeznaczenie jako grunty zabudowane i zurbanizo-

wane. Największy odsetek terenów zajmują użytki rolne (57%), grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (28%). Na podstawie danych z tych kilku lat widoczny jest kilkuprocentowy wzrost udziału terenów zabudowanych w gminie Kórnik.

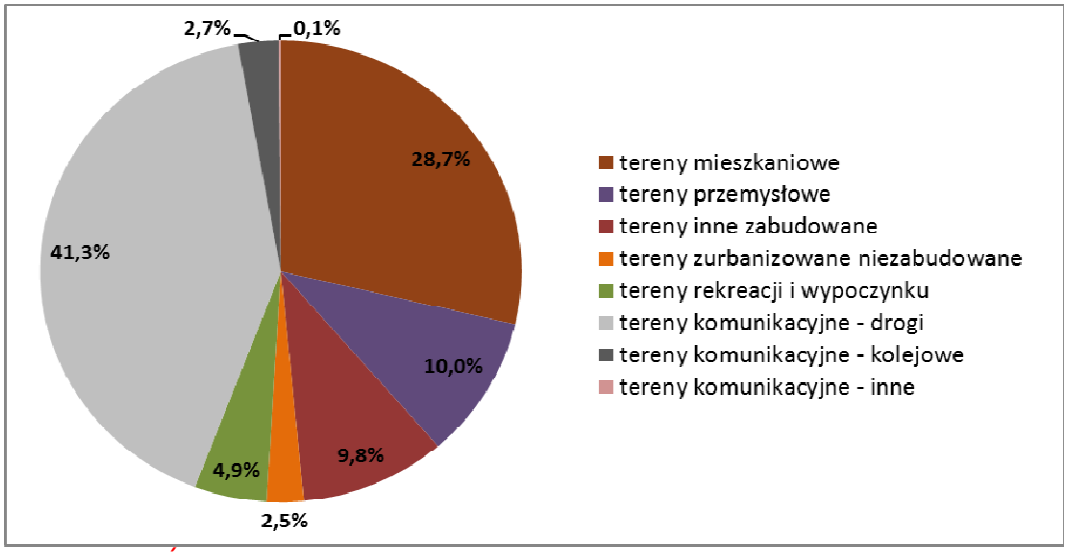
Ryc. 23. Struktura użytkowania terenu gminy Kórnik w 2021 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy

Wśród terenów zurbanizowanych w 2014 roku prawie 30%, czyli 442 ha stanowiły tereny mieszkaniowe, 154 ha tereny przemysłowe, 151 ha inne tereny zabudowane (ryc. 24). Największy udział przypadł terenom komunikacyjnym, łącznie prawie 45% terenów zurbanizowanych. Stosunkowo duży udział, około 5%, miały tereny rekreacji i wypoczynku. W porównaniu do terenów mieszkaniowych stosunek ten wynosił 17 ha terenów rekreacji i wypoczynku na 100 ha terenów mieszkaniowych.

Ryc. 24. Struktura terenów zabudowanych i zurbanizowanych w gminie Kórnik w 2014 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Gmina Kórnik jest gminą rozwijającą się, w której co roku pojawia się potrzeba uruchomienia kolejnych terenów pod inwestycje. Z przeprowadzonej prognozy demograficznej wynika, że do 2052 roku w gminie Kórnik może przybyć 33 181 mieszkańców. Prognozując na dłuższy okres, 30 lat i zakładając stały współczynnik wzrostu, liczba mieszkańców może wynieść nawet o ok 90% więcej niż obecnie. Doliczając do tego prawdopodobne 5% osób niezameldowanych, liczba mieszkańców może osiągnąć 72 323. Jest to dość uproszczone za-

łożenie, ponieważ nie uwzględnia prawdopodobnego zahamowania wzrostu liczby mieszkańców za kilka lat spowodowanego możliwym zahamowaniem procesu suburbanizacji. Spowoduje to możliwe zahamowanie przyrostu liczby ludności w wyniku imigracji. Szansą jest natomiast wzrost współczynnika przyrostu naturalnego oraz wzrost konkurencyjności gminy poprzez polepszenie warunków życia. W rezultacie przyjąć można nieco wygórowane założenie, że gmina przez kolejne 30 lat będzie rozwijała się z równą dynamiką jak obecnie.

Wskaźnik z 2022 roku średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca wynosił 37,7 m^2. Średnia europejska wynosi około 40 m^2. W związku z tym, iż dąży się do poprawy warunków zamieszkania należy zakładać, że średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w gminie Kórnik wzrośnie w najbliższych latach i wyrówna się ze standardami europejskimi. Zakłada się, że nie tylko nowi mieszkańcy będą zamieszkiwać w takich mieszkaniach, ale również obecni podniosą standard swojego życia poprzez rozbudowę lub budowę nowych domów. Przy szacowaniu zapotrzebowania na powierzchnię użytkową w zakresie zabudowy mieszkaniowej uwzględniono ponadto, że nie wszyscy mieszkańcy gminy zamieszkują tego rodzaju zabudowę. W związku z tym do wykonania niniejszych obliczeń przyjęto, że tereny zabudowy mieszkaniowej zamieszkuje 98% wszystkich mieszkańców gminy.

pow. użytkowa mieszkań w m^2 na koniec 2022 r. – 35 698 x 37,7 m^2 = 1 345 814,6 m^2
pow. użytkowa mieszkań w m^2 na koniec 2052 r. – 72 323 x 40m^2 = 2 892 920 m^2
zapotrzebowanie na nową pow. użytkową – 2 892 920 m^2 - 1 345 814,6 m^2 = 1 547 105,4 m^2
zapotrzebowanie z uwzgl. wskaźnika niepewności – 1 547 105,4 m^2 x 130% = 2 011 237 m^2

W rezultacie zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni użytkowej dla prognozowanej wcześniej liczby mieszkańców (bez uwzględnienia 2% mieszkańców zamieszkujących tereny zabudowy zagrodowej (RM)) może wynieść w 2052 roku 2 892 920 m^2. W rezultacie może wystąpić zapotrzebowanie na 1 547 105,4 m^2 nowej powierzchni użytkowej mieszkaniowej w porównaniu do 2022 roku. Po uwzględnieniu wskaźnika niepewności dopuszczonego ustawą, tj. wzrostu zapotrzebowania o 30%, wynieść może ono ok. 2 011 237 m^2.

Analizując liczbę mieszkańców w gminie i liczbę mieszkańców na terenach wiejskich, zważywszy również na obecne zagospodarowanie występujące na obszarze gminy oraz znaczny udział terenów rolniczych we wschodniej części analizowanej jednostki administracyjnej oszacowano, że 2% wszystkich mieszkańców do roku 2052 stanowić będą osoby zamieszkujące tereny zabudowy zagrodowej.

zapotrzebowanie na nową pow. użytkową na koniec 2022 r. – 714 x 120 m^2 = 85 680 m^2
zapotrzebowanie na nową pow. użytkową na koniec 2052 r. – 1 446 x 120 m^2 = 173 520 m^2
zapotrzebowanie na nową pow. użytkową – 173 520 m^2 - 85 680 m^2 = 87 840 m^2
zapotrzebowanie z uwzgl. wskaźnika niepewności – 87 840 m^2 x 130% = 114 192 m^2

W związku z powyższym szacuje się, że zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy zagrodowej wyrażonej w powierzchni użytkowej może wynieść do tegoż roku 173 520 m^2. W odniesieniu do roku 2022 zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej wynosić będzie 87 840 m^2, a po uwzględnieniu dopuszczonego ustawą 30% wskaźnika niepewności zapotrzebowanie to wynosić będzie 114 192 m^2.

Z uwagi na fakt bezpośredniego położenia gminy w zasięgu aglomeracji poznańskiej oraz charakter analizowanej jednostki administracyjnej tereny zabudowy usługowej odgrywać będą w przyszłości nieco większe znaczenie niż obecnie. Dodatkowo nasilenie rozbudowy ponadlokalnych układów komunikacyjnych, oraz rozpowszechnienie na większą skalę walorów turystycznych gminy sprawią, że tempo przekształceń struktury osadniczej ulegnie zwiększeniu. Ponadto prognozowany wzrost liczby mieszkańców, nie tylko na obszarze gminy Kórnik, ale i gmin sąsiednich, wpłynie pozytywnie na wzrost zapotrzebowania na rozwój usług podstawowych. W związku z powyższym należy przyjąć założenie, że obecny model

urbanizacyjny obszaru gminy ulegnie nieznacznym przekształceniom, a co za tym idzie na przestrzeni 30 lat powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej na jednego mieszkańca nieco się zwiększy.

Wśród obecnie zabudowanych terenów Gminy Kórnik ok. 112 ha stanowią tereny pod zabudową usługową. Przyjmując współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów obliczono powierzchnię użytkową zabudowy usługowej. W związku z nieustającym rozwojem gminy przewiduje się rosnące zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej w przestrzeni analizowanej jednostki. Prognozując zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej w przeliczeniu na jednego mieszkańca przyjęto, iż powierzchnia ta wynosić będzie 25 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

pow. użytkowa zabudowy usługowej – 112 ha x 0,8 = 896 000 m^2
pow. użytkowa zabudowy usługowej na mieszkańca - 896 000 m^2/ 35 698 = 25 m^2
pow. użytkowa w m^2 na koniec 2022 r. – 35 698 x 25 m^2 = 892 450 m^2
pow. użytkowa w m^2 na koniec 2052 r. – 72 323 x 25 m^2 = 1 808 075 m^2
zapotrzebowanie na nową pow. użytkową – 1 808 075 m^2 - 892 450 m^2 = 915 625 m^2
zapotrzebowanie z uwzgl. wskaźnika niepewności – 915 625 m^2 x 130% = 1 190 312,5 m^2

Prognozując na rok 2052 całkowite zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej będzie wynosić 915 625 m^2 nowej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej w porównaniu do 2022 roku. Po uwzględnieniu wskaźnika niepewności dopuszczonego ustawą 30%, zapotrzebowanie wynosić będzie 1 190 312,5 m^2.

Obecne uwarunkowania wskazują, że znaczny odsetek terenów gminy Kórnik, bo ok. 10% stanowią obszary przeznaczone pod tereny produkcyjne, składy i magazyny. Zgodnie z przyjętym założeniem obejmują one łączną powierzchnię ok. 151 ha. Przyjmując przytoczone poniżej wartości określono zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową tychże obszarów. Przy obliczeniach uwzględniono:

- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający przeznaczenie części terenu pod układ komunikacyjny i zieleń,*
- *powierzchnia użytkowa odpowiada 60% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.*

zapotrzebowanie na nową pow. użytkową – 1 510 000 m^2 x 0,8 x 0,7 x 0,6 = 507 360 m^2
zapotrzebowanie z uwzgl. wskaźnika niepewności – 507 360 m^2 x 130% = 659 568 m^2

Prognozując na rok 2052 obliczono zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy związanej z terenami produkcyjnymi, składów i magazynów, która według szacunków wynosi 507 360 m^2 powierzchni użytkowej. Po uwzględnieniu wskaźnika niepewności dopuszczonego ustawą – 30%, zapotrzebowanie to wynosić będzie 659 568 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Tab. 15 Zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy

Funkcja terenu	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m^2]	Prognozowana powierzchnia użytkowa po uwzględnieniu 30% wskaźnika niepewności dopuszczonego ustawą [m^2]
zabudowa mieszkaniowa	1 547 105,4 m^2	2 011 237 m^2
zabudowa zagrodowa	87 840 m^2	114 192 m^2
zabudowa usługowa	915 625 m^2	1 190 312,5 m^2
zabudowa produkcyjna, składów i magazynów	507 360 m^2	659 568 m^2

Źródło: opracowanie własne

10.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

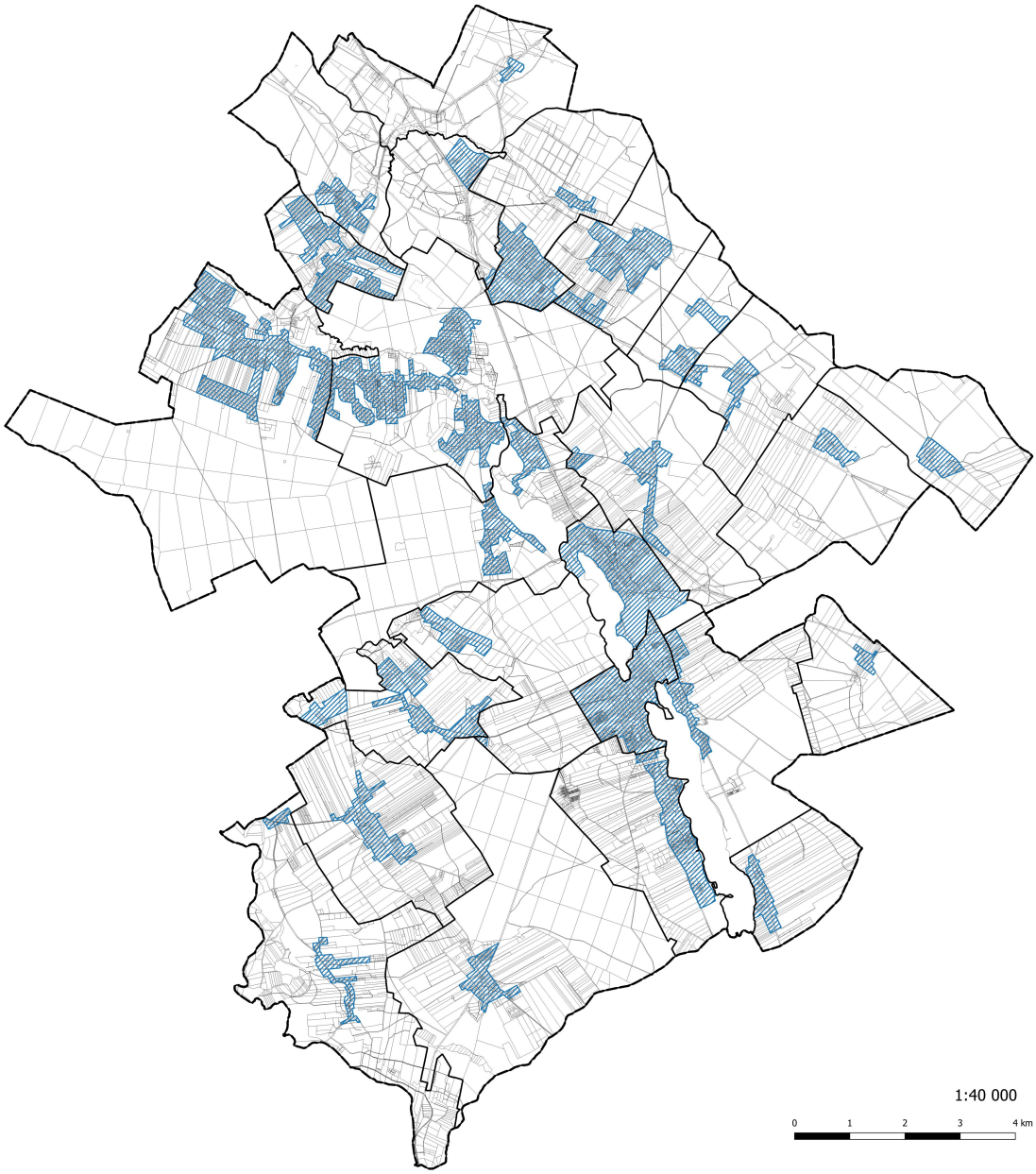
Gmina Kórnik podzielona jest na 25 obrębów ewidencyjnych, w których wyróżnia się 31 miejscowości. Miasto Kórnik pełni dominującą rolę jako jedyne miasto w gminie i jednostka świadcząca najwięcej usług wyższego rzędu. Położone jest ono w centralnej części gminy. Pozostałe jednostki osadnicze zlokalizowane są głównie na północ od miasta. Zabudowa, przede wszystkim w dynamicznie rozwijających się miejscowościach wiejskich, jest rozproszona, a nowopowstające budynki często przyczyniają się do zwiększania chaosu w zagospodarowaniu. Negatywnymi zjawiskami są powstawanie osiedli mieszkaniowych w pewnej odległości od wykształconych już struktur urbanistycznych oraz niezachowywanie charakteru zabudowy danej miejscowości. Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną wszystkich miejscowości badanej gminy wyróżnić można 28 jednostek osadniczych o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W niektórych miejscowościach wyróżniono po dwie takie jednostki, natomiast kilku wsi nie można uznać za zwarte jednostki funkcjonalne.

Wyznaczone zwarte jednostki funkcjonalno-przestrzenne (przedstawione na ryc. 25) pełnią przede wszystkim funkcję mieszkaniową oraz związaną z nią usługową dla obsługi mieszkańców. Łącznie wyznaczono 2331 ha obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową oraz produkcji, składów i magazynów, co stanowi 13,5% powierzchni gminy. Zdecydowanie największy teren zwartej jednostki funkcjonalno – przestrzennej znajduje się w Kórniku (obejmując dwa obręby geodezyjne – Kórnik i Bnin). Duże obszary zwartej struktury, lecz prawie o połowę mniejsze niż w Kórniku, zlokalizowane są w Borówcu i Kamionkach.

Wyznaczone tereny w znacznej części wymagają dopełnienia nową zabudową, co w efekcie doprowadzi do powstania spójnych i funkcjonalnych jednostek osadniczych. Łącznie wyznaczono ok. 565 ha do potencjalnego uzupełnienia zabudowy. Stanowi to 32% obszarów o zwartej strukturze.

Największe możliwości uzupełnienia zabudowy, pod względem procentowego udziału, mają miejscowości: Gądki (61%) i Kromolice (52%). Natomiast pod względem powierzchni możliwej do zabudowy, dla uzupełnienia struktury jednostek, mają: Kórnik, Borówiec i Kamionki. We wszystkich wymienionych miejscowościach w ostatnich latach (2011-2022) zwiększyła się liczba ludności. W rezultacie można przypuszczać, że w najbliższym okresie zabudowa w tych miejscowościach będzie mogła być z powodzeniem uzupełniana. W kilku zwartych jednostkach nie wyznaczono terenów do uzupełnienia zabudowy lub wyznaczono jedynie pojedyncze działki. Są to zazwyczaj miejscowości ze starszą zabudową, często będącą pozostałością po PGR, tworzącą zwarte kompleksy zabudowy, bez możliwości dopełnień. Do miejscowości takich należą: Dębiec, Pierzchno, Żerniki oraz Szczodrzykowo. W miejscowościach tych w ostatnich latach zmalała liczba ludności, dlatego nie przewiduje się znaczącego zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.

Ryc. 25. Struktura wyznaczonych zwartych jednostek funkcjonalno-przestrzennych



Źródło: opracowanie własne

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia dla zabudowy mieszkaniowej:

- *średnia powierzchnia działki – 750 m^2 (dla miasta Kórnika 500 m^2)*
- *30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi (dla miasta Kórnika 35%),*
- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *jeden budynek mieszkalny na działce,*
- *1,21 mieszkania na budynek mieszkalny (dla miasta Kórnika 2,19) – jako średnia mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w gminie Kórnik (odpowiednio na obszarach wiejskich i w mieście) w latach 2010-2022 (dane z GUS),*
- *średnio 3 osoby na mieszkanie (na podstawie danych z GUS),*
- *średnio 40 m^2 powierzchni użytkowej na osobę.*

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia dla zabudowy zagrodowej:

- *średnia powierzchnia działki – 3 000 m^2,*
- *30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi,*
- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *1,25 mieszkania na budynek mieszkalny*
- *średnio 4 osoby na budynek mieszkalny,*
- *średnio 120 m^2 powierzchni użytkowej na osobę.*

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia dla zabudowy usługowej:

- *współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *współczynnik zmniejszający 0,7 ze względu na częściowe (około 30%) zainwestowanie terenów,*
- *powierzchnia użytkowa odpowiada 40% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.*

Ze względu na charakter gminy, w szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania wyznaczono także obszary aktywizacji gospodarczej z funkcjami przemysłowymi, magazynowymi i związanymi z nimi usługami. Obiekty o takiej funkcji są lokalizowane w większości przypadków w pewnej odległości od jednostek osadniczych i wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych. Jednakże ze względu na duże znaczenie takiej działalności w gminie oraz jej rozwój spowodowany bliskością miasta Poznania i obecnością tras szybkiego ruchu, warto wskazać tereny, na których taka działalność może być rozwijana. W związku z powyższym w szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów:

- *pod zabudowę przeznaczonych zostanie 5% terenów możliwych do zabudowania,*
- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *powierzchnia użytkowa odpowiada 60% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.*

Całkowita chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na obszarach o zwartej strukturze wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wynosi 624 611 m^2. Całkowita chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na obszarach o zwartej strukturze wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy zagrodowej wynosi 44 873 m^2. W odniesieniu do całkowitej chłonności terenów zabudowy usługowej wyrażonej w powierzchni użytkowej wynosi ona 11 939 m^2. Chłonność terenów aktywizacji gospodarczej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi natomiast 1 748 m^2. Największą chłonność ma miasto Kórnik. Miejscowościami wiejskimi o największej chłonności są Borówiec, Kamionki, Dachowa i Szczytniki. We wszystkich tych miejscowościach w ostatnich latach wzrastała liczba ludności, co może wskazywać na dalsze zapotrzebowanie pod tereny budowlane dla funkcji mieszkaniowej.

10.4.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

W pierwszym kwartale 2024 na terenie gminy obowiązywało 291 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź też zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany pokrywały 12 255 ha, co stanowiło 65,7% powierzchni gminy. Pod względem funkcji najwięcej obszarów przeznaczono w planach pod tereny rolnicze (44,8%). Około 26% terenów (3183,3 ha) objętych planami miejscowymi to tereny zieleni i wód. Nieco mniej powierzchni gminy, bo 11,1% (1356,7 ha) zostało przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 7,2% (885,7 ha) pod funkcje produkcyjne oraz 3,0% (368,7 ha) pod tereny zabudowy usługowej. Wyznaczone w planach tereny komunikacji stanowiły 5,9% (726,5 ha) wszystkich terenów objętych planami.

W myśl art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2023 poz. 1688) przy obliczaniu chłonności wzięto pod uwagę obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego leżące poza wyznaczonymi zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Ze względu na charakter analizowanej jednostki administracyjnej chłonność policzono dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, a także dla terenów aktywizacji gospodarczej. Przy obliczeniach szacunku chłonności poszczególnych typów zabudowy uwzględniono następujące wskaźniki.

W szacunku chłonności terenów przeznaczonych w mpzp pod funkcje zabudowy mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

- *średnia powierzchnia działki – 750 m^2 (dla miasta Kórnika 500 m^2)*
- *30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi (dla miasta Kórnika 35%),*
- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *jeden budynek mieszkalny na działce,*
- *1,21 mieszkania na budynek mieszkalny (dla miasta Kórnika 2,19) – jako średnia mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w gminie Kórnik (odpowiednio na obszarach wiejskich i w mieście) w latach 2010-2022 (dane z GUS),*
- *średnio 3 osoby na mieszkanie (na podstawie danych z GUS),*
- *średnio 40 m^2 powierzchni użytkowej na osobę.*

W szacunku chłonności terenów przeznaczonych w mpzp pod funkcje zabudowy zagrodowej przyjęto następujące założenia:

- *średnia powierzchnia działki – 3 000 m^2,*
- *30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi,*
- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *1,25 mieszkania na budynek mieszkalny*
- *średnio 4 osoby na budynek mieszkalny,*
- *średnio 120 m^2 powierzchni użytkowej na osobę.*

W szacunku chłonności terenów przeznaczonych w mpzp pod funkcje zabudowy usługowej przyjęto następujące założenia:

- *współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *współczynnik zmniejszający 0,7 ze względu na częściowe (około 30%) zainwestowanie terenów,*

- *powierzchnia użytkowa odpowiada 40% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.*

W szacunku chłonności terenów przeznaczonych w mpzp pod funkcje zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów następujące założenia:

- *współczynnik zmniejszający 0,8 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,*
- *powierzchnia użytkowa odpowiada 60% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.*

Całkowita chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na obszarach pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyrażona w powierzchni użytkowej w zależności od typu zabudowy kształtuj się na dość zróżnicowanym poziomie. W odniesieniu do całkowitej chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni użytkowej wynosi ona 409 310 m^2. Największe obszary o tej funkcji znajdują się w Czołowie, Czmońcu, Biernatkach, Kamionkach i Radzewie. Chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na terenach pokrytych planami wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy zagrodowej wynosi 10 924 m^2. Najwięcej tego typu terenów przeznaczonych zostało w planach pod zabudowę w Dębcu i Prusinowie. W odniesieniu do chłonności terenów zabudowy usługowej wyrażonej w powierzchni użytkowej wynosi ona 55 049 m^2. Tereny te zlokalizowane są głównie w: Czołowie, Dachowie, Dziećmierowie, Kamionkach, Gądkach, Robakowie i Żernikach. Chłonność terenów produkcyjnych, składów i magazynów wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi natomiast 103 505 m^2. Najwięcej terenów przeznaczonych w planach pod tereny produkcyjne, składów i magazynów wyznaczonych zostało w północnej części gminy, tj. w Dachowie, Dziećmierowie, Gądkach, Robakowie i Żernikach.

10.4.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W myśl art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2023 poz. 1688) oszacowana została chłonność dotąd niezagospodarowanych terenów dla w pełni wykształconych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych oraz dla obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W obecnie obowiązującym Studium przeznacza się, znacznie więcej terenów pod zabudowę niż wynika to z wyznaczonych na podstawie obecnej zabudowy zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz obowiązujących mpzp. W celu określenia realnej sytuacji w gminie i wyznaczenia jej przyszłych kierunków rozwoju przeanalizowana została również chłonność wspomnianych powyżej obszarów. Ze względu na skalę i stopień generalizacji informacji zawartych w studium przy obliczeniach chłonności przyjęto takie same założenia, jak w przypadku zwartych jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Dzięki temu możliwe stało się realne ocenienie czy tereny przeznaczone pod zabudowę w obecnie obowiązującym studium przekraczają wykazane zapotrzebowanie, czy też możliwe będzie wyznaczenie nowych obszarów rozwoju na terenie gminy.

Całościowe porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów wyznaczonych pod zabudowę w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostało w tabeli nr 16.

Tab. 16 Porównanie zapotrzebowania z chłonnością terenów w SUiKZP

Tereny zabudowy mieszkaniowej	
zapotrzebowanie na rok 2052	*2 011 237 m² (z uwzględnieniem 30%)*
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	*624 611 m²*
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*409 310 m²*
chłonność w studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*423 779 m²*
chłonność razem	*1 457 700 m²*
bilans	*- 553 537 m²*
Tereny zabudowy zagrodowej	
zapotrzebowanie na rok 2052	*114 192 m² (z uwzględnieniem 30%)*
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	*44 873 m²*
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*10 924 m²*
chłonność w studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*585 982 m²*
chłonność razem	*641 778 m²*
bilans	*527 586 m²*
Tereny zabudowy usługowej	
zapotrzebowanie na rok 2052	*1 190 312,5 m² (z uwzględnieniem 30%)*
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	*11 939 m²*
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*55 049 m²*
chłonność w studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*559 581 m²*
chłonność razem	*626 570 m²*
bilans	*- 563 742,5 m²*
Tereny produkcyjne, składów i magazynów	
zapotrzebowanie na rok 2052	*659 568 m² (z uwzględnieniem 30%)*
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	*1 748 m²*
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*103 505 m²*
chłonność w studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi	*61 711 m²*
chłonność razem	*166 964 m²*
bilans	*-492 604 m²*

Źródło: opracowanie własne

Z ukazanych powyżej obliczeń wynika, że w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powierzchnia terenów wyznaczonych pod zabudowę, w zależności od rodzaju analizowanego przeznaczenia terenu, została nieznacznie przeszacowana lub niedoszacowana. Pierwszy z przypadków, tj. przeszacowana powierzchnia obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obecnie obowiązującym dokumencie dotyczy terenów zabudowy zagrodowej. Przeprowadzone analizy ukazują, że gmina posiada o 527 586 m² więcej terenów przeznaczonych pod zabudowę tego rodzaju, niż wynika to ze wskazanego na nią zapotrzebowania. Dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, które zrównoważyłyby zapotrzebowanie na poszczególne rodzaje funkcji.

Uwzględniając obecne tendencje demograficzne oraz przyjmując założenie, że wszystkie niezabudowane jak dotąd tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniową zostaną w przyszłości w pełni zamieszkałe przez przyszłych mieszkańców, chłonność wolnych terenów pod zabudowę mieszkaniową jest wyższa od zapotrzebowania o 553 537 m^2. W związku z powyższym istnieje możliwości wyznaczenia w studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (innych niż te które znajdują się w zwartych strukturach funkcjonalno-osadniczych i innych niż te które już są wyznaczone w planach miejscowych. Podobnie sytuacja ta wygląda w odniesieniu do terenów zabudowy usługowej. Mimo prognozowanego wzrostu liczby ludności na przestrzeni kilkudziesięciu lat, a co za tym idzie rosnącego zapotrzebowania na usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców tereny wyznaczone w obecnie obowiązującym studium pod tego rodzaju zabudowę są niewystarczające. I tak chłonność tego rodzaju terenów jest wyższa od zapotrzebowania na nie o 563 742,5 m^2. W związku z powyższym istnieje możliwości wyznaczenia w studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Podobnie sytuacja ta wygląda w odniesieniu do terenów aktywizacji gospodarczej (tereny produkcyjne, składów i magazynów). Chłonność tychże terenów jest wyższa od wskazanego zapotrzebowanie na nie o 492 604 m^2, w związku z czym istnieje możliwość wyznaczenia w studium nowych terenów przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę.

CZĘŚĆ C KIERUNKI ROZWOJU – SYNTEZA

1. Kierunki w zakresie ochrony środowiska

Ochrona przyrody i krajobrazu jest częścią polityki przestrzennej i ekologicznej gminy. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy muszą uwzględniać zasady ekorozwoju - tzn. rozwój z poszanowaniem zasobów przyrody oraz rozwój godzący prawa przyrody z prawami ekonomii – nie naruszający w istotny sposób środowiska życia człowieka. Prawidłowe wykorzystanie zasobów przyrody stanowi podstawę optymalnego rozwoju gospodarczego gminy.
Jeśli w niniejszym rozdziale 1 ~~*i następnym rozdziale D (zmiana nr 14)*~~ mowa jest o „uciążliwości", to należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza itp. Przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów, charakteryzujących stan środowiska (np. ekwiwalentny poziom hałasu A lub norm jakości powietrza), stwarza zagrożenie zdrowia ludzi lub degradacji środowiska.

1.1. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego

Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. *2023 poz. 1336 ze zm.).* ~~*z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami*~~)

Wyodrębniono obszary i obiekty warunkujące stabilność systemu przyrodniczego o małym lub znikomym przekształceniu szaty roślinnej, sieci rzecznej i morfologii.

Rogaliński Park Krajobrazowy

Rogaliński Park Krajobrazowy (RPK) powołany został przez Wojewodę Poznańskiego rozporządzeniem nr 4/97 z dnia 26.06.1997 r., w celu ochrony rozlewisk nadwarciańskich i właściwego gospodarowania ich zasobami przyrody na terenach objętych ochroną*. Aktualnie dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje uchwała Nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 października 2014 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.*

Zadania ochronne i organizacyjne w obszarze RPK dla gminy Kórnik:

- stworzenie warunków prawno-administracyjnych dla form rozwoju współpracy samorządów gmin oraz społeczności w zakresie gospodarowania w strefach o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, jak m.in. RPK.
- przyjęcie zasady ekstensywnego wykorzystania turystycznego na obrzeżu Parku, rozwijania krajoznawstwa wewnątrz Parku, przy uwzględnieniu potrzeby rozwoju tej funkcji na obszarze gminy,
- wykorzystanie planu ochrony parku (po jego opracowaniu) dla sporządzenia własnych lub międzygminnych opracowań programowych (strategicznych) z zakresu zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczenia stref o wysokich wartościach przyrodniczych, o specyficznym sposobie użytkowania wyłącznie dla celów naukowych i dydaktycznych oraz strefie o dopuszczalnym użytkowaniu turystyczno-rekreacyjnym,
- powołanie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego na terenie łęgów nadwarciańskich z uwzględnieniem zasad ochrony tego obszaru na prawobrzeżnym odcinku rzeki Warty pomiędzy Radzewicami i Orkowem o powierzchni około 370 ha,
- wyznaczenie obszarów turystycznego zagospodarowania jako „bram" wlotowych do Parku oraz umożliwienie ich powiązania przyrodniczego i funkcjonalnego z obszarem chronionym rynny jezior Kórnicko-Zaniemyskich.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody w parku krajobrazowym mogą być wprowadzone następujące zakazy:

1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko *(Dz. U. 2021 poz. 2373 ze zm.).* ~~*(Dz. U. Nr 199, poz. 1227 i Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 340 i Nr 84, poz.*~~
2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego;
9) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
10) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
11) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
12) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
13) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
14) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Realizację celów, dla których utworzono Park, umożliwią plan ochrony parku i plan zagospodarowania przestrzennego RPK.

Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik

Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik został powołany uchwałą Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r. w celu ochrony zlewni jezior Kórnicko-Zaniemyskich.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. *2023 poz. 1336 ze zm.* ~~*z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, ze zm*~~.), na obszarze chronionego krajobrazu mogą być wprowadzone następujące zakazy:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,;
4) wydobywania do celów gospodarczych skał, oraz skamieniałości;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych;
7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

~~*Pozostawienie naturalnych koryt rzecznych i otwartych rowów melioracyjnych, zabudowywanie brzegów jezior i cieków metodami biologicznymi, utrzymywanie i wprowadzanie zalesień, zadrzewień oraz zakrzewień na zboczach dolin, zieleni łęgowej w dnach dolin, zakładanie pasów zieleni ochronnej (glebo- i wodochronnej) przywodnej i śródpolnej.*~~

~~*W kształtowaniu krajobrazu gminy powinno uwzględniać się zasadę, że podstawowe elementy tego systemu związane są ze sobą przez naturalne łączniki, jak małe dolinki, bagna, łąki, lasy, zadrzewienia śródpolne, a także strefy wododziałowe (korytarze i pasma ekologiczne).*~~

~~*Dla zapewnienia ochrony prawnej cennych walorów krajobrazu w rynnie jezior Kórnicko-Zaniemyskich należy ponownie powołać Obszar Chronionego Krajobrazu w zweryfikowanych granicach. Zasięg obszaru powinien obejmować tereny położone w dotychczasowych granicach, z korektą proponowaną na rysunku studium w części objętej zmianą nr 22.*~~

~~*Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik dotychczas nie ustalono obowiązujących zakazów, przyjętych na postawie ustawy o ochronie przyrody.*~~

Pomnik przyrody

Pomniki przyrody zostały wyznaczone na podstawie Ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114 poz. 492). Na terenie gminy znajduje się ~~*kilka*~~ *kilkadziesiąt* pomników przyrody wyznaczonych Zarządzeniem Wojewody Poznańskiego, Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego i odnotowanych w Dzienniku Urzędowym. Pomnikami przyrody są pojedyncze okazałe drzewa*, m.in.*: dęby, wiąz, głóg oraz ~~*aleja bukowa*~~ *aleje drzew*.

1.2. Obszary i obiekty chronione na terenie gminy na podstawie ustaw o ochronie i kształtowaniu środowiska, o lasach, o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązują zakazy zrzutu ścieków przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu poprzez budowę kanalizacji sanitarnej połączonej z oczyszczalnią w Borówcu. Dla zminimalizowania, ograniczenia dopływu wód obciążonych nawozami mineralnymi, środkami ochrony roślin proponuje się stworzenie bariery zieleni ochronnej (zadrzewień, pokrywy darniowej) na obrzeżu jezior. Celem działań ochronnych jest doprowadzenie rzeki Kopli do I kl. czystości, jezior w rynnie Kórnicko-Zaniemyskich do II klasy.

Szczególną ochroną objęto dolinę rzeki Warty, jako obszar występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) w piętrze czwartorzędowym. Odcinek pradoliny tzw. „basen mosiński" stanowiący ujęcie wody dla m. Poznania z wyznaczonymi strefami ochronnymi podlegający ochronie w skali krajowej. Jest to Obszar Najwyższej Ochrony (ONO), w granicach którego wody gruntowe nie są izolowane od powierzchni terenu.

Ochronie podlega także struktura wodonośna czwartorzędowa Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, która zalega w północnej i zachodniej części gminy wraz z obszarem wysokiej ochrony wód podziemnych OWO. Dolina Kopalna jest głównym zbiornikiem wód podziemnych Nr 144, o znaczeniu regionalnym, którego zasoby wodne są podstawą zaopatrzenia w wodę miast i wsi na terenie woj. wielkopolskiego.

Lasy ochronne

Cała powierzchnia lasów na terenie gm. Kórnik włączona została do lasów ochronnych. Zagospodarowanie lasów ochronnych powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji.

W ramach prac gospodarczo odnowieniowych należy dążyć do utrzymania stabilności i trwałości produkcji drzewostanów, jak i ich walorów wypoczynkowych poprzez bieżące prowadzenie cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz nasilonych zabiegów fitomelioracyjnych. Lasy na terenie gminy należą do lasów atrakcyjnych pod względem turystycznym (część północno-zachodnia) oraz przydatne dla potrzeb turystyki i rekreacji (część środkowa i pd-wsch). Lasy służą do poruszania się ludności głównie po trasach spacerowych i szlakach turystycznych. Wzdłuż dróg i szlaków turystycznych powinny zostać zachowane lub utworzone „otuliny" o szer. ca 100 m w postaci pasów drzewostanu o dużym zwarciu, urozmaiconym składzie gatunkowym, o dużym udziale podszytu. Dopuszcza się stosowanie rębni smugowej lub pasowej oraz zaleca pozostawienie na zrębach pojedynczych drzew w celu przeciwdziałania monotonii krajobrazu.

Parki podworskie

Ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody objęte są parki podworskie w Dziećmierowie, Dworzyskach, Kórniku, Pierzchnie, Robakowie, Runowie. Natomiast rewaloryzacji powinny być poddane parki w ~~*Dachowej*~~ *Dachowie*, Gądkach, Szczodrzykowie, Żernikach.

Dolina Warty

Ochronie podlegają bogata flora i fauna wraz ze starorzeczem Warty. Dolina rzeki Warty tworzy korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym - EKONET PL.

Gleby chronione, torfowiska, bagna

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. *2021 poz. 1326)* ~~*2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.)*~~ ochronie podlegają grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (kl. II, III). Zgodnie z powyższą ustawą, jako szczególnie cenne obszary w krajobrazie rolniczym w stanie niezmienionym zachowane muszą być wszystkie bagna i ~~*torfiska*~~ *torfowiska*.

Strefa ciszy

~~*Na terenach uznanych za strefy ciszy: RPK, jeziora rynny Kórnicko - Zaniemyskiej zgodnie z rozporządzeniem Wojewody 3/92 z dnia 11 czerwca 1992 (Dz. Urz. Woj. Poz. Nr 9 poz. 70 z 1992 r.) oraz rozporządzeniem Wojewody oraz 3/93 z dnia 25 czerwca 1993 (Dz. Urz. Woj. Poz. Nr 9 poz. 87 z 1993 r.) obowiązuje zakaz:*~~

~~*– używania silników spalinowych na jednostkach pływających,*~~

~~*– używania aparatury nagłaśniającej, sprzętu radiofonicznego oraz innych źródeł hałasu poza pomieszczeniami zamkniętymi.*~~

~~*Zgodnie z rozporządzeniem dopuszcza się możliwość całkowitego, bądź częściowego zlikwidowania obowiązku zachowywania strefy ciszy w obrębie ściśle wyznaczonego obszaru. Taki zapis jest istotny z punktu widzenia potencjalnych korzyści wynikających z okresowego dopuszczenia możliwości uprawiania sportów motorowodnych w obrębie rynny jeziornej Kórnicko – Zaniemyskiej.*~~

Na jeziorach Bnińskim, Kórnickim, Skrzynki Duże i Skrzynki Małe obowiązuje uchwała Nr XIV/185/V/2016 Rady Powiatu w Poznaniu z dnia 24 lutego 2016 r. "w sprawie: wprowadzenia zakazu używania jednostek pływających napędzanych silnikami spalinowymi na niektórych jeziorach powiatu poznańskiego".

Propozycje obszarów i obiektów przyrodniczych do objęcia ochroną prawną:

a) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Głuszyna"

Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Głuszyna" jest nowoprojektowanym obszarem chronionym na terenie miasta Poznania. Konsekwencją tego rozwiązania jest stworzenie ciągłości przestrzennej i przyrodniczej zespołu na terenie gmin Mosina i Kórnik. Wyznaczenie granic tego zespołu oraz zasad ochrony na terenach tych gmin staje się wyznacznikiem lokalnych zadań w zakresie gospodarki przestrzennej. W studium kwalifikuje się taki rejon obejmujący dolinę rzeki Głuszyny i Kamionki.

Proponuje się, aby w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zawierającym przedmiotową zmianę, dolina rzek: Głuszynki i Kopli stanowiła fragment łącznika ekologicznego. Nie wyklucza to jednak możliwości objęcia tego terenu inną formą ochrony przyrody np. zespołem przyrodniczo-krajobrazowym.

Dolinę rzek Głuszynki i Kopli uznaje się za obszar problemowy, dla którego ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny, które znajdą się w granicach objętych jedną z wyżej wymienionych form ochrony mogą jednocześnie pełnić funkcję rekreacyjną dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Jednym z zadań jakie musi spełnić plan miejscowy to pogodzenie ochrony krajobrazu z rekreacyjną funkcją terenu, w poszanowaniu prawa własności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien wyznaczyć ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe, które będą łączyły publiczne lub prywatne tereny sportowo-rekreacyjne. W ramach tej formy ochrony umożliwia się realizację małych obiektów sportowo-rekreacyjnych. Przez pojęcie „małe obiekty sportowo-rekreacyjne" należy rozumieć w szczególności: place zabaw, pojedyncze boiska bez widowni lub trybun, ośrodki hipiczne, wypożyczalnie rowerów itp. Predestynowanymi do realizacji tych urządzeń są tereny pokazane na rysunku studium i oznaczone symbolem US. Możliwe jest jednak wyznaczenie ich w innych miejscach, o ile będzie to wynikało z obiektywnych uwarunkowań. Za zgodne ze studium należy uznać każdą nie wymienioną wyżej formę, która wzbogaci ofertę rekreacyjną, np. agroturystyka.

Przy podejmowaniu decyzji związanej z przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego dla całego obszaru problemowego, dopuszczalne jest etapowanie działań planistycznych, tj. opracowywanie planu miejscowego z podziałem na poszczególne miejscowości, w granicach których leży ww. obszar.

Ponad to patrz ustalenia Części C pkt. 4 „Synteza przyjętych rozwiązań..."

Na obszarze problemowym „Dolina Głuszynki i Kopli" powinny obowiązywać następujące ustalenia:

- ochrona przed wprowadzaniem ścieków do wód Głuszynki oraz dopuszczenie zabudowy nowych terenów pod warunkiem wyprzedzającego w stosunku do realizacji nowych obiektów uzbrojenia osiedla w sieć wodociągową i kanalizacyjną (oczyszczalnię – szczelne zbiorniki bezodpływowe),
- dotyczące odwodnienia terenów we wsi Borówiec dla celów budownictwa mieszkaniowego przy uwzględnieniu potrzeby nie obniżenia zwierciadła wody w dnie doliny Głuszynki,
- stworzenie programów gospodarki ściekowej dopuszczającej na szczególnych warunkach lokalne i okresowe (w I etapie) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych - docelowo podłączonych do oczyszczalni ścieków.

b) Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Michałówka"

Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy nawiązuje do zatwierdzonej części na terenie miasta Poznania. Ustalenia obowiązujące na terenie Poznania powinny obowiązywać także na terenie gminy Kórnik. Są to:

- ochrona zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Michałówka” obejmującego I klasy czystości zlewnię Michałówki, wody podziemne doliny kopalnej oraz układy osadnicze na terenie gminy Kórnik: Koninko, Żerniki, Jaryszki,
- zachowanie (i odtworzenie) wszystkich istniejących cieków i stojących wód otwartych i ich roślinną obudowę,
- zachowanie wszystkich łąk,
- lokalizowanie nowych obiektów lub podejmowanie działań mogących spowodować istotne dla przyrodniczej funkcji terenu obniżenie zwierciadła wód podziemnych,
- zachowanie bez zmian użytkowania istniejących obszarów o funkcji wodochronnej drzewostanów na różnych siedliskach, drzewostanów liściastych na siedliskach grądowych, świeżych nasadzeń i drzewostanów liściastych w kompleksie z zaroślami i łąkami świeżymi,
- dopuszczenie w granicach zlewni zabudowy nowych terenów pod warunkiem wyprzedzającego w stosunku do realizacji uzbrojenia w sieć kanalizacyjną podłączoną do sieci zbiorczej (z warunkowym dopuszczeniem indywidualnego gromadzenia ścieków),
- zachowanie maksymalnych rozmiarów istniejących i projektowanych działek,
- opracowanie szczegółowego projektu wprowadzania zadrzewień o funkcjach ochronnych i krajobrazowych, wyrównanie linii lasu poprzez zalesienie,
- dotyczące nie lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących pogorszyć tło zanieczyszczeń pyłami,
- tworzenie zwartych korytarzy infrastruktury technicznej dla ochrony przyrodniczych i kulturowych wartości terenu.

c) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy na terenie łęgów nadwarciańskich na prawobrzeżnym odcinku rzeki Warty.

Na obszarze gmin Kórnik i Mosina o powierzchni około 370 ha pomiędzy wsią Radzewice (gmina Mosina) a wsią Orkowo, w dolinie Warty wskazane jest utworzenie ZPK obejmującego łęgi nadwarciańskie.

d) Rezerwat łąkowy w dolinie Warty

W rejonie Czmońca – Niesłabina należy dążyć do utworzenia rezerwatu skupiającego cenne zespoły roślinności łąkowej oraz szuwarów i zbiorowisk wodnych.

1.3. Kierunki polityki przestrzennej gminy w zakresie kształtowania krajobrazu.

Zalesienia

Zalesienia oraz zadrzewienia wpływają korzystnie na walory użytkowe i estetyczne krajobrazu gminy. Realizacja zalesień i zadrzewień musi być prowadzona na podstawie projektu i programu gospodarki zadrzewieniowej wg następujących zasad:
- zalesienia - na obszarach słabych gruntów ornych, terenów powyrobiskowych kruszywa w ramach rekultywacji, wzdłuż pewnych odcinków obrzeży jezior i dolin z uwzględnieniem walorów krajobrazowych - pozostawiając otwarte panoramy widokowe,
- zadrzewienia kępowe, punktowe - na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką, w pobliżu oczek wodnych itp.,
- zadrzewienia pasmowe, śródpolne tworzące sieć zadrzewień na kierunkach panujących wiatrów, zadrzewienia rzędowe wzdłuż dróg.

Proponuje się zalesienia na niewielkich powierzchniach głównie w części pł, pł-zach i pł-zach gminy, przede wszystkim na gruntach słabych kl. V, VI a także na terenach powyrobiskowych. Często zalesienia dotyczą gruntów przylegających do większych kompleksów leśnych. Przewiduje się zalesienia na terenach wsi Czmoniec, Czmoń, Borówiec, Szczytniki, Kamionki.

Mała powierzchnia dolesień przedstawionych w studium wynika z wysokiej klasy bonitacyjnej gleb. Szczególne ograniczenia dla zalesień stanowią gleby bardzo dobre i dobre w części wschodniej gminy.

Ważne są zalesienia lub zadrzewienia stref wododziałowych, najbardziej przesuszonych i narażonych na degradację. Lasy i pasy zadrzewień zwiększają retencję i zwalniają odpływ wód ze zlewni.

Pomimo braku oznaczenia graficznego na rysunku, należy uznać za zgodne ze studium wszelkie działania zmierzające do zalesienia gruntów rolnych, w szczególności na terenach przylegających do lasów ochronnych, na terenach podlegających ochronie krajobrazu oraz na terenach służących ochronie wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególnie wskazane są nasadzenia na gruntach zdegradowanych oraz innych podobnych.

Kształtowanie krajobrazu rolniczego – zadrzewienia śródpolne i przydrożne

W wyniku intensyfikacji rolnictwa wystąpiły zmiany w krajobrazie spowodowane odlesieniem, likwidacją zadrzewień, rowów melioracyjnych, miedz oraz oczek wodnych. Efektem takiej polityki było zwiększenie prędkości wiatru oraz przesuszenie gleb oraz zmniejszenie ilości gatunków zwierząt i roślin.

Z tego względu niezmiernie ważne jest zachowanie istniejących na terenie gminy wód powierzchniowych, torfowisk, „oczek" wodnych, użytków zielonych, zadrzewień oraz zwiększenie ich powierzchni, a także ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Przyczyni się to do uzyskania i utrzymania właściwej struktury krajobrazu rolniczego.

Z uwagi na duży procent dobrych gleb na terenie gminy a zwłaszcza na wschód od rynny jez. Kórnicko-Zaniemyskich zalesienie większych powierzchni nie jest wskazane. Jednak koniecznym wydaje się wprowadzenie zadrzewień śródpolnych wzdłuż dróg, cieków, rowów, stref wododziałowych. Zadrzewienia śródpolne służą ochronie gleb przed erozją wietrzną i wodną - powodują zmniejszenie prędkości wiatru oraz parowania potencjalnego. Zwiększają pojemność wodną gleb i poprawiają bilans wody, przez co następuje wzrost produkcji roślinnej. Zadrzewienia i pasy zadrzewień śródpolnych stanowią nisze ekologiczne dla wielu gatunków ptaków i drobnych ssaków. Dlatego, zaleca się też przeprowadzenie inwentaryzacji zieleni oraz przyjęcie zasady omijania istniejących drzew, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji w zakresie budowy i przebudowy dróg

Projektowane zadrzewienia śródpolne wraz z istniejącymi utworzą lokalne korytarze - łączniki ekologiczne. Najkorzystniej jest planować pasy zadrzewień, co 500 - 700 m.

Dobór gatunków drzew i krzewów do nasadzeń śródpolnych zależy od typu siedliska i celu, jakie zadrzewienia mają spełniać. Wskazane jest wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na wzór zadrzewień w Parku Krajobrazowym im. gen. D. Chłapowskiego. Terenem odpowiednim dla pierwszych nowych urządzeń powinny być grendy należące do Fundacji Kórnickiej, gdzie Instytut Dendrologii PAN mógłby odgrywać czołową rolę w wdrażaniu nowoczesnej wiedzy ekologicznej i rolniczej.

Retencja wód

Programy opracowane przez Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolniczych dla woj. poznańskiego nie przewidują do 2015 r. na terenie gm. Kórnik stworzenia piętrzeń w rynnie jezior Kórnicko-Zaniemyskich. Nie przewiduje się również piętrzenia zbiornika „Głuszyna". Programy te uwzględniają aktualne warunki ekonomiczne kraju. Uznaje się za konieczne dokonanie regulacji (stabilizacji) poziomu wody w zespole ciągu jezior Kórnicko-Zaniemyskich. Jak wykazały ekspertyzy, stabilizacja poziomu zwierciadła wody szczególnie jez. Kórnickiego będzie miała korzystny wpływ na poprawę warunków siedliskowych oraz mikroklimatu w Arboretum Kórnickim i na terenach należących do Zakładu Dendrologii PAN. Stały poziom wody w jeziorze ma także korzystny wpływ na statyczność Zamku Kórnickiego oraz budynku Biblioteki Kórnickiej.

Należy zachować istniejące na terenie gminy niewielkie „oczka wodne", bagna i torfowiska. Na terenie gminy projektuje się małe zbiorniki wodne wiejskie o pojemności całkowi-

tej 1 - 5 ml m^3 w następujących miejscowościach: Czmoniec, Czmoń, Kromolice, Prusinowo, Runowo. Podkreśla się potrzebę zabezpieczenia zielenią w formie zadrzewień, zakrzewień, zadarnień brzegów jezior, stawów, strumieni – dla ochrony wód powierzchniowych i gruntowych, jako tzw. „osłona biologiczna" zbiorników wodnych.

2. Kierunki w zakresie ochrony środowiska kulturowego

Zasięg poszczególnych stanowisk wyznaczony na mapach na podstawie badań powierzchniowych może nie odpowiadać dokładnie zasięgowi występowania pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Dlatego należy traktować te obszary orientacyjnie, ponieważ może się okazać, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonego na podstawie obserwacji powierzchniowych zasięgu stanowiska, tj. na obszarze Studium. Stąd, w przypadku koncentracji stanowisk na danym obszarze, zaleca się operowanie pojęciem strefy intensywnego występowania stanowisk archeologicznych. ~~*Biorąc pod uwagę powyższe, nakłada się na inwestora obowiązek prowadzenia, podczas prac ziemnych na obszarze występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*~~

Na terenie gminy Kórnik znajdują się następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- Kórnik-Bnin – grodzisko, *stożkowe, stan 1,* nr rejestru 2170/A, decyzja z dn. 10.01.1989r.,
- Kórnik-Bnin – *osada,* grodzisko*, cmentarzysko, stan. 2*, nr rejestru ~~47/A, decyzja z dn. 11.11.1959r.~~ *KI.IV-885/57/59 z 25.09.1959 r.*,
- Koninko – grodzisko*, stan. 1*, nr rejestru 2057/A, decyzja z dn. 20.01.1986r.

Liczne ślady wczesnohistorycznego osadnictwa szczególnie w rejonie jezior Kórnickiego i Bnińskiego, rozwój miast Bnina i Kórnika, oraz bogaty rejestr zabytków kultury polskiej, świadczących o znaczeniu gminy Kórnik w regionie historycznej Wielkopolski, powodują, że należy respektować zalecenia konserwatorskie odnoszące się do pojedynczych obiektów zabytkowych, zespołów oraz układów urbanistycznych, a także stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz stref ochrony zabytków archeologicznych. Wszystkie te wartości majątku kulturowego powinny być chronione poprzez przyjęcie następujących zasad:

~~*a) wszelka działalność inwestycyjna, przebudowa, remonty, modernizacje, rozbudowy, rozbiórki obiektów ujętych w wykazie, prace związane z zakłóceniem układów urbanistycznych, prace ziemne w strefie ochrony zabytków archeologicznych, należy każdorazowo uzgadniać z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków,*~~

a) inwestycje planowane w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,

b) na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków,

c) wszelkie prace remontowe, budowlane, konserwatorskie przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,

~~*b)*~~ *d)* na terenie miasta Kórnika, należy respektować zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego, a wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie musi być podporządkowana regułom, każdorazowo uzgadnianym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

~~*c)*~~ *e)* w zakresie zabezpieczenia śladów przeszłości historycznej regionu, kultury i państwowości polskiej, wszelkie ślady osadnictwa oraz miejsca występowania materiału archeologicznego, także miejsca hipotetyczne, będą chronione przez przyjmowanie ustaleń w pla-

nach miejscowych zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych, gwarantujących ich ochronę i dostępność dla eksploracji naukowej~~.~~,
f) na obszarze stanowisk wpisanych do rejestru zabytków i ich strefy ekspozycji: zakaz zabudowania i prowadzenia inwestycji budowalnych,
g) na terenie układu urbanistycznego miasta Kórnik-Bnin, wpisanego do rejestru zabytków i w obszarze stanowisk archeologicznych: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

~~*Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, celem tych uzgodnień będzie ustalenie obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.*~~

W celu ochrony środowiska kulturowego w miejscowych planach należy:

- w sąsiedztwie parków zakazać lokalizowania inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne panujące w parkach oraz stan zieleni, powodujących degradację obszarów parkowych oraz otulin parków poprzez źródła zanieczyszczeń: zrzuty ścieków na łąki, ścieki, nielegalne składowiska odpadów,
- wykluczyć zabudowę zakłócającą ekspozycję zamku, wykluczyć lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie, ukształtowanej przestrzeni (urządzeń przemysłowych albo dużych ferm zwierzęcych, lokalizacja wież telefonii komórkowej – wpływa deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury – wież kościołów, wież ciśnień będących historycznymi dominantami obszarów wiejskich. tego typu inwestycje mają niekorzystny wpływa na ukształtowanie zabytkowej przestrzeni jako element nie harmonizujący z krajobrazem kulturowym. Poprzez ingerencję elementów obcych zniszczeniu ulegają wartości widokowe – przestrzenne założenia, panoramy oraz otoczenie zabytkowych obiektów o wartości lokalnej),
- należy dążyć do zachowania i odtworzenia historycznych układów komunikacyjnych i osi widokowych,
- określić zasady zagospodarowania (np. zakaz zabudowy, zakaz nasadzeń drzew, lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i in., zakłócających wgląd na eksponowany zabytek),
- wśród obszarów z ograniczeniami zabudowy uwzględnić tereny dawnych parków podworskich podlegających ochronie, ponieważ na ich terenach możliwe jest jedynie wykorzystanie pod zabudowę miejsc, w których wcześniej istniały obiekty historyczne.

3. Kierunki w zakresie demografii

Oddziaływanie miasta Poznania na tereny z nim sąsiadujące, w tym także obszar gminy Kórnik, zauważalne szczególnie w strefie północnej, będzie odgrywało zasadniczą rolę w przemianach społeczno – demograficznych gminy. Struktura demograficzna gminy podlegać będzie przemianom charakterystycznym dla obszarów o funkcji przekształcającej się z dotychczasowej rolniczej w funkcję podporządkowane prawom i regułom „rozlewającej" się aglomeracji poznańskiej. Obecnie przemiany, którym podlega gmina są zintensyfikowane, dlatego też istotnym jest analizowanie stosunków demograficznych na bieżąco.

~~*Założenia prognozy z 1998r. w aspekcie zakładanej liczby ludności były trafne. Liczba ludności gminy Kórnik wzrosła w 2001r. o 4,54%. Jednakże od roku 2001 do roku 2004 wzrost ludności kształtował się już na poziomie 7,35%. Średnia przyrostu ludności gminy w ciągu ostatnich lat wynosi 1,71%, przy czym w latach 2001-2004 przyrost wynosi 2,37%. Pojawienie się tak znacznych dysproporcji w przyroście ludności jest efektem coraz większego oddziaływania miasta Poznania związanego ściśle z procesami planowania prze-*~~

strzennego, bowiem w latach 1998 –2001 sporządzono największą ilość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczających tereny mieszkaniowe, których realizacja nastąpiła w kolejnych latach.

W ujęciu przestrzennym, na tle założeń z 1998r., widoczne są znaczne odchylenia w procesach imigracyjnych, gdyż pierwotnie zakładano, że jedynie północne tereny zostaną zurbanizowane, a obecnie przekształceniu ulega cały obszar gminy.

Do końca 2004r. Rada Miejska uchwaliła w części gminy objętej zmianami, ok. 75 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te objęły powierzchnię ok. 530 ha. W poszczególnych miejscowościach wygląda to następująco:

- w Borówcu powierzchnia objęta planami miejscowymi wyniosła 212 ha,
- w Kamionkach powierzchnia objęta planami miejscowymi wyniosła 179 ha,
- w części Koninka powierzchnia objęta planami miejscowymi wyniosła 54 ha,
- w Szczytnikach powierzchnia objęta planami miejscowymi wyniosła 57 ha,
- w Radzewie powierzchnia objęta planami miejscowymi wyniosła 10 ha,
- w Czmońcu powierzchnia objęta planami miejscowymi wyniosła 20 ha

Przyjmując średnią gęstość zaludnienia 24 osoby/1 ha, można prognozować, że na terenach posiadających już obowiązujące plany miejscowe liczba mieszkańców wyniesie 12 700 osób.

Do grudnia 2004 r., to jest do chwili przystąpienia do opracowania zmiany studium, pozostało jeszcze ok. 130 ha gruntów użytkowanych rolniczo, możliwych do objęcia nowymi opracowaniami planistycznymi. W studium z 1998r. określone one były jako „tereny postulowane do zainwestowania w pierwszej kolejności". W poszczególnych miejscowościach powierzchnie tych gruntów kształtują się na poziomach:

- w Borówcu 30 ha,
- w Kamionkach 36 ha,
- w Koninku 17 ha,
- w Szczytnikach 27 ha,
- w Radzewie 11 ha,

Obecna zmiana studium wyznacza nowe tereny pod zainwestowanie, są to obszary problemowe, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Części C pkt. 14 „Synteza rozwiązań przyjętych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla miejscowości Czmoniec, Radzewo, Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki". Tereny te stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania lub stanowią funkcje uzupełniające dla istniejących terenów. W poszczególnych miejscowościach obejmują one powierzchnię:

- w Borówcu 19 ha,
- w Kamionkach 104 ha,
- w Koninku 6 ha,
- w Szczytnikach 96 ha,
- w Radzewie 96 ha,
- w Czmońcu 7 ha
- w Dachowej 100 ha.

Sumując tereny wyznaczone w studium i w jego zmianie, a nie zagospodarowane jeszcze, (przyjmując współczynnik podany wyżej), uzyskamy następującą liczbę mieszkańców w poszczególnych miejscowościach:

- w Borówcu 1 176 osób,
- w Kamionkach 3 360 osób,
- w Koninku 864 osoby,
- w Szczytnikach 2 304 osoby,
- w Radzewie 2 304 osób,
- w Czmońcu 168 osób

Wszystkie ww. dane oraz z uwzględnieniem zmian, jakie zachodzą w strukturze przestrzennej gminy Kórnik, pozwalają prognozować sukcesywny wzrost liczby mieszkańców. Po

~~zrealizowaniu zabudowy mieszkaniowej prognozowana, docelowa liczba mieszkańców wyniesie:~~

- ~~w Borówcu 7 650 osób,~~
- ~~w Kamionkach 6 250 osób,~~
- ~~w Koninku 2 150 osób,~~
- ~~w Szczytnikach 3 650 osób,~~
- ~~w Radzewie 2800 osób,~~
- ~~w Czmońcu 648 osób~~

~~razem w północnej części gminy Kórnik może zamieszkać ok. 20 tys. osób.~~

~~Zmiana studium nr 15 wyznacza nowe tereny pod zainwestowanie, głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Tereny pod zainwestowanie wyznaczono we wsi Błażejewko i Czmoniec.~~

~~W poszczególnych obszarach obejmują one powierzchnię:~~

- ~~w Błażejewku ok. 160 ha,~~
- ~~w Czmońcu ok. 90 ha.~~

~~Po zrealizowaniu zabudowy mieszkaniowej prognozowana, docelowa liczba mieszkańców wyniesie:~~

- ~~w Błażejewku ok. 4000 osób,~~
- ~~w Czmońcu ok. 2300 osób.~~

~~Zmiana studium nr 17 wyznacza nowe tereny pod zainwestowanie, głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Tereny pod zainwestowanie wyznaczono w obrębach Czołowo i Konarskie oraz część obrębu Skrzynki i Bnin.~~

~~W poszczególnych obszarach obejmują one powierzchnię:~~

- ~~w obrębie Czołowo ok. 165 ha,~~
- ~~w obrębie Konarskie ok. 72 ha,~~
- ~~w części obrębu Bnin ok. 9 ha.~~

~~Po zrealizowaniu zabudowy mieszkaniowej prognozowana, docelowa liczba mieszkańców wyniesie:~~

- ~~w obrębie Czołowo ok. 4100 osób,~~
- ~~w obrębie Konarskie ok. 1800 osób,~~
- ~~w części obrębu Bnin ok. 200 osób.~~

~~Należy dążyć do stałego podnoszenia poziomu i jakości życia mieszkańców miasta i gminy Kórnik poprzez:~~

~~1. zwiększenie dostępności usług socjalnych (przedszkola, przychodnie, itp.),~~
~~2. zwiększenie dostępności infrastruktury technicznej,~~
~~3. rozwój komunikacji i urządzeń towarzyszących.~~

4. Kierunki w zakresie polityki przestrzennej

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązująca od 2003r., wyznacza konieczność systemowego i perspektywicznego planowania, odpowiedniego dla przewidywanych przemian w krótkich i dłuższych okresach. Wobec założeń Ustawy, strategia rozwoju gminy powinna się stać rejestrem zadań i etapów ich realizacji, dostosowanych do zachodzących przemian społeczno – gospodarczych kraju i regionu (np. autostrada, rozwój komunikacji kolejowej i kołowej).

Przemiany polityczno – gospodarcze Polski lat `90 mają bezpośredni wpływ na szansę rozwoju gospodarczego społeczności lokalnej. Istotny wpływ posiadać będzie proces urealnienia długoletnich planów budowy autostrady, w tym także kolei o znaczeniu europejskim. Należy przewidywać, że obecne oraz przyszłe funkcje gminy mogą ulec przekształceniu po zrealizowaniu tych inwestycji. Obecnie osią rozwoju gospodarczego gminy jest trasa o znaczeniu międzyregionalnym (droga nr S11 Poznań – Sieradz), o czym świadczy aktualny stopień zainteresowania obecnych i potencjalnych inwestorów. Funkcja tej

drogi i jej wpływ na zaktywizowanie przyległych obszarów, powinny być określone przez miejscowe planowanie przestrzenne, koniecznie rozwiązujące problem w skali całej gminy i bezwzględnie z uszanowaniem zasobów przyrodniczych i kulturowych.

Południowe 2 rejony, przedzielone rynną Jezior Kórnicko – Zaniemyskich, o funkcji rolniczej, docelowo stanowić będą rejony typowo rolnicze. Obszar obejmujący wsie Szczodrzykowo, Pierzchno, Dziećmierowo, Runowo i Dachowa to potencjalny teren restytucji fundacji „Zakłady Kórnickie". Obszar płd.–zach., rolniczy z preferencjami dla rozwoju funkcji rekreacyjnej, agroturystyki i mieszkalnictwa. Tereny te powinny podlegać specjalnym działaniom organizacyjno – programowym, gwarantującym osiągnięciem założonych kierunków rozwoju.

Ze względu na położenie gminy w obszarze metropolitalnym miasta Poznania istnieje duże zainteresowanie terenami zlokalizowanymi na obszarze gminy. Oddziaływanie aglomeracji poznańskiej wywiera bezpośredni wpływ na przekształcenia struktury osadniczej, jak również struktury rolniczej. Obecnie gmina w coraz większym stopniu pełni i może pełnić funkcje mieszkalne. Gmina posiada bardzo atrakcyjne przestrzennie i jakościowo tereny, które mają ważne znaczenie dla rozwoju gminy. Istotnym wyzwaniem jest również wprowadzenie ładu przestrzennego polegającego na uporządkowaniu istniejącej, jak i planowanej zabudowy z uwzględnieniem konieczności powstania nowych układów komunikacyjnych. Obok istniejącej i planowanej funkcji mieszkaniowej nie wyklucza się działalności gospodarczej, która jednak powinna być funkcją uzupełniającą, nieuciążliwą dla środowiska przyrodniczego oraz ludzi.

~~*Na rysunku określa się obszary postulowane do zainwestowania w pierwszej kolejności.*~~

~~*Obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone na rysunku studium to:*~~

- ~~*Obszar problemowy „Dolina rzek Głuszynki i Kopli";*~~
- ~~*Tereny zabudowy mieszkaniowej;*~~
- ~~*Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (usługową);*~~
- ~~*Tereny działalności gospodarczej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2;*~~
- ~~*Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą np. centra logistyczne, hotele itp.*~~

~~*Powyższe zagadnienia zostały szczegółowo opisane w Syntezie rozwiązań, Część C, pkt. 14.*~~

~~*Tereny wykazane pod zabudowę w pierwotnej wersji rysunku studium (z 1998 r.) zachowują ważność.*~~

Możliwe jest wykonanie opracowań planistycznych dla fragmentów terenów, pokazanych na rysunku studium, pod warunkiem spełnienia wszystkich poniższych przesłanek:

- część objęta opracowaniem znajduje się przy istniejących drogach publicznych lub zapewnienie połączenia z drogami publicznymi;
- każdy z planów, znajdujący się w granicach obszaru wyznaczonego w studium, będzie posiadał wewnętrzny układ komunikacyjny pozwalający na połączenie w przyszłości poszczególnych fragmentów w jedną funkcjonalną całość.

Powyższe ustalenia nie dotyczą terenów, na których będą realizowane tzw. „osiedla zamknięte".

Obszar wsi Radzewo jest typową przestrzenią produkcji rolnej o wysokiej klasie gleb, charakterystycznym układzie ruralistycznym i wysokich walorach przyrodniczych. Doskonałym uzupełnieniem funkcji rolniczej jest agroturystyka oraz funkcja mieszkaniowa. Dopuszcza się też funkcję usługową w zakresie zaopatrzenia lokalnej społeczności w produkty pierwszej potrzeby oraz działalności gospodarczej, która powinna być funkcją uzupełniającą, nieuciążliwą dla środowiska przyrodniczego. Funkcja mieszkaniowa powinna być realizowana: jako zabudowa plombowa rozumiana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, co pozwoli na zachowanie historycznego układu wsi, lub w formie osiedli o charakterze satelickim, nieco oddalonych od zwartej zabudowy wsi. Kształtowanie przestrzeni poprzez wydzielanie nowych osiedli – satelitów, pozwoli na zachowanie ww. charakteru wsi oraz uniknięcie lokalnych konfliktów, mających swoje podłoże we współistnieniu funkcji, które nie

są ze sobą w kolizji ale mogą być dla siebie uciążliwe, (np. gospodarstwo rolne i budynek mieszkalny). Biorąc pod uwagę tereny, dla których zostały już uchwalone plany oraz inne, które zgodnie ze studium i jego zmianą mogą zostać przeznaczone jako tereny mieszkaniowe, szacuje się docelową liczbę mieszkańców na poziomie około 2700 osób. Jest to prognozowana liczba mieszkańców. W rzeczywistości na przełomie ostatnich lat średni przyrost ludności wynosił 0,54%.

Miejscowości Kamionki, Borówiec, Szczytniki, Koninko to miejsca predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej, której jednak – dla zaspokojenia potrzeb ludności – muszą towarzyszyć szeroko pojęte usługi: sportu i rekreacji, oświaty, handlu. Przy tak dużym rozwoju tego miejsca należy zarezerwować miejsce pod lokalizację przyszłego cmentarza. Generalnie, funkcji mieszkaniowej mogą towarzyszyć funkcje uzupełniające, pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności, wszystkie ewentualne uciążliwości muszą mieścić się w granicach terenu własności. ~~*Patrz Część C pkt. 14.*~~ Ze względu na duże walory przyrodnicze „obszar problemowy Dolina rzek Głuszynki i Kopli" może być miejscem rozwoju usług rekreacji z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Funkcja mieszkaniowa powinna się rozwijać tylko jako przeznaczenie uzupełniające. Patrz Część C pkt. 1, 3. ~~*i 14*~~.

W planowaniu przestrzennym należy dążyć do eliminowania i ograniczania „źródeł zagrożeń", o których mowa, między innymi w rozdz. 5.

Tereny rolnicze południowej części gminy Kórnik winny zachować charakter tradycyjnego rolnictwa, z wykluczeniem obiektów związanych z przemysłową hodowlą zwierząt. Zachowanie walorów krajobrazowych wymaga również wykluczenia lokalizacji obiektów wielkogabarytowych, związanych z aktywizacją gospodarczą. Dla istniejących obiektów wskazane jest wprowadzenie wysokiej zieleni na styku z terenami o innym przeznaczeniu.

Pas terenu przy jeziorze winien być ogólnodostępny, z trasami pieszymi i szlakiem rowerowym.

Dostępność do jeziora uwzględniać winny również opracowania planistyczne terenów mieszkaniowo rekreacyjnych, położonych przy północno zachodnim brzegu J. Bnińskiego.

W planach miejscowych należy rozstrzygać również o szczegółach projektowanej zabudowy. Należy ustalać dla zespołu budynków (np. sytuowanych przy tej samej ulicy) geometrię dachu, rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę elewacji z wykluczeniem intensywnych barw, tzw. sygnalizacyjnych). Bardziej restrykcyjne ustalenia planów przyczynią się do kształtowania ładu przestrzennego a zarazem pozytywnego wizerunku gminy.

Ekspansja budownictwa mieszkaniowego wymaga zabezpieczenia przyszłych osiedli mieszkaniowych w tereny usług oświaty, administracji, infrastruktury, itd. W związku z powyższym wskazane jest przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu, w ramach analizy, o której mowa w art.14 ust. 5 wykonanie obliczeń zapotrzebowania na ww. usługi, w obszarze danej wsi. W analizie zasadności sporządzenia mpzp powinno znaleźć się potwierdzenie możliwości realizacji funkcji obsługujących, o których wyżej mowa.

Dla terenów o najwyższych wartościach, tj. dla terenów przy Jeziorze Bnińskim, przeznaczonych na cele turystyki i wypoczynku (teren dawnych ośrodków wczasowych), należy opracować plan miejscowy. Plan winien rozstrzygać o sposobie podziału terenu, zainwestowania oraz ochrony środowiska i krajobrazu. Nowa zabudowa winna nawiązywać do cech i parametrów tradycyjnego budownictwa gminy (budynki jedno - dwukondygnacyjne, z dachem stromym, w kolorystyce ceramiki, naturalnych materiałów budowlanych, itd.

5. Kierunki w zakresie rekreacji i wypoczynku

Miasto i gmina Kórnik, z uwagi na szczególne zasoby środowiska przyrodniczego oraz kulturowego stanowi ważny składnik systemu organizacji usług rekreacji i wypoczynku Wielkopolski, w tym także Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Obecny stan

zainwestowania w infrastrukturę rekreacyjno-wypoczynkową jezior Kórnickiego, a szczególnie Bnińskiego stanowi o atrakcyjności Gminy Kórnik. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy powinny być prowadzone także w celu wyeksponowania wartości kulturowych i podniesienia jakości oferowanych usług turystycznych. Tym samym prowadzić będą do uatrakcyjnienia obszaru gminy dla ruchu turystycznego. Odpowiednia polityka promocji miasta będzie doskonałym narzędziem wspomagania rozwoju bazy rekreacyjno-wypoczynkowej gminy.

Polityka gminy w zakresie podniesienia atrakcyjności jej terenu dla turystyki i wypoczynku, powinna zmierzać w kierunku dostosowania zasad i norm korzystania z wartości środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem specyfiki tych dóbr oraz zagwarantowaniem ich maksymalnego stopnia eksploatacji, w tym również dla sportu.

Polityka gminy w zakresie podniesienia atrakcyjności jej terenu dla turystyki i wypoczynku, powinna zmierzać również w kierunku zachowania krajobrazu tradycyjnego rolnictwa oraz podniesienia standardu kształtowania i wykończenia budownictwa.

Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju wyznacza się teren obszaru problemowego „Dolina rzek Głuszynki i Kopli" jako predysponowany do realizacji usług rekreacji, rozumianych jako działalność związaną z funkcjonowaniem przystani wodnych, miejsc biwakowych, wyznaczeniem trasy spływu rzeką Głuszynką i Koplą, utworzeniem miejsc do indywidualnego wypoczynku, itp. Ścieżki spacerowe i rowerowe należy wyznaczać w powiązaniu z układem zewnętrznym. Wskazanym byłoby wyznaczenie ścieżek rowerowych w ramach każdej modernizowanej lub nowo wyznaczanej drogi publicznej. ~~*Patrz uszczegółowienia w Części C pkt. 1 i 14.*~~

6. Kierunki w zakresie działalności gospodarczej

Działalność gospodarcza na terenie gminy Kórnik powinna być rozwijana z uwzględnieniem specyfiki środowiska przyrodniczego gminy, położonej w strategicznym funkcjonalnie miejscu wobec aglomeracji poznańskiej. Preferuje się na obszarze gminy kierunki rozwój działalności gospodarczej w strefie północnej gminy oraz wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych w oparciu o zasady ustalone przepisami gminnymi. Preferuje się działalność nieuciążliwą dla środowiska przyrodniczego, w tym działalność usługową realizowaną w ramach funkcji mieszkaniowej, mającą na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców, przy czym zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany obligatoryjnie, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

7. Kierunki w zakresie rolnictwa i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Organizacja rolnictwa na terenie gminy powinna koncentrować się w płd-wsch i płd części gminy. Tereny położone na wschód od rynny Jezior Kórnicko – Zaniemyskich preferuje się dla utworzenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w której prawnie chronione powinny być grunty rolne dla celów produkcji towarowej. Wskazanym jest stworzenie podstaw prawno – organizacyjnych dla restytucji Fundacji „Zakłady Kórnickie", która w swych założeniach programowych będzie miała, zgodnie z tradycją, podnoszenie kultury rolniczej tego rejonu Wielkopolski.

8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Kierunki w zakresie komunikacji

Odcinek drogi wojewódzkiej nr 434, leżący w obszarze objętym zmianą Studium jest drogą nowo wybudowaną, powstałą w wyniku wyprowadzenia ruchu tranzytowego z Kórnika.

Wzdłuż dróg powiatowych i gminnych zaprojektowano trasy rowerowe, co pokazano na rysunku Studium.

Nowe drogi publiczne o znaczeniu lokalnym, które będą obsługiwać nowe tereny budowlane (mieszkaniowe, usługowe, itd.) należy projektować w oparciu o przepisy branżowe. Zaleca się, przy ww. drogach, nasadzenia drzew - celem nawiązania do krajobrazu regionu.

Teren miejscowości Mościenica będzie obsługiwany zarówno z dróg publicznych jak i prywatnych. Na sieć dróg publicznych składają się:

- droga wojewódzka nr 431 Granowo- Nowe Dymaczewo- Mosina- Kórnik,
- droga wojewódzka nr 434 Kostrzyn- Kórnik- Śrem,
- droga powiatowa nr 32550 Mościenica- Borówiec.

~~*Odcinek drogi wojewódzkiej nr 434 leżący w obszarze objętym zmianą Studium nr 13 jest drogą nowo projektowaną, powstałą w wyniku wyprowadzenia ruchu tranzytowego z Kórnika. W rezultacie na odcinku, długości około 350 m, od jeziora do skrzyżowania (ronda), jej trasa pokrywa się z przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 431.*~~

~~*Wzdłuż drogi powiatowej planowana jest budowa trasy rowerowej o znaczeniu europejskim i wojewódzkim, relacji Poznań – Kórnik – Zaniemyśl – Śrem – Kościan – Sieczna – Leszno – Rydzyna – Góra – Lubin.*~~

Warunki budowy dróg publicznych, parametry tych dróg, jak i warunku urządzania zjazdów na drogi publiczne określają przepisy odrębne.

Na terenie północnej części gminy występują powiązania z układem przestrzennym Poznania w następującym zakresie:

- układu drogowego podstawowego:
  - autostrada A2 i ul. Bolesława Krzywoustego klasy ekspresowej, o przekroju 2 x 2, w ciągu ~~*planowanej*~~ drogi ekspresowej ~~*S42, obecnie*~~ S11,
  - ul. Jarosławska klasy zbiorczej, o przekroju 1 x 2,
- układu kolejowego:
  - ~~*linia kolei szybkiej typu TGV*, wzdłuż autostrady A2, po jej południowej stronie*~~
  - linia pierwszorzędna, dwutorowa, relacji Poznań-Kluczborg,
- transportu rowerowego: turystyczna droga rowerowa Kopylnik.

* tj. planowane trasy linii kolejowych dużych prędkości (> 300 km/h). W 2008 r. został przyjęty do realizacji *„Program budowy i uruchamiania przewozów kolejami dużych prędkości w Polsce”*, który przewiduje m.in. budowę tzw. „Y” łączącego Warszawę z Łodzią, Poznaniem i Wrocławiem, i dalej z Berlinem i Moskwą.

Autostrada

W przypadku przeznaczenia obszarów przyległych do pasa drogowego autostrady na cele inwestycyjne należy sporządzić dla nich miejscowy plan. Drogi wewnętrzne obsługujące tereny przyległe do pasa drogowego należy włączyć do gminnego układu komunikacyjnego realizowanego w ramach budowy autostrady. Powiązania autostrady z ogólnodostępną siecią drogową należy przyjąć zgodnie z układem komunikacyjnym określonym decyzją lokalizacyjną dla autostrady płatnej A2.

Należy wprowadzić zakaz zabudowy w strefie (najintensywniejszego, szkodliwego) oddziaływania autostrady – odległości 50 m od docelowej krawędzi jezdni autostrady (po rozbudowie o trzeci pas ruchu), tj. 68 m od „dzisiejszej” linii rozgraniczającej tereny autostrady, oraz zakaz lokowania inwestycji z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi w . Strefy te, stanowiące element projektu budowlanego autostrady, określono zgodnie z *Raportem Oddziaływania Autostrady na Środowisko*.

W przypadku przeznaczenia obszarów przyległych do pasa drogowego autostrady na cele inwestycyjne należy sporządzić dla nich miejscowy plan. Drogi wewnętrzne obsługujące tereny przyległe do pasa drogowego należy włączyć do gminnego układu komunikacyjnego realizowanego w ramach budowy autostrady.

W celu wypełnienia wymogów Umowy Europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego, wprowadzić należy zakaz umieszczania wzdłuż autostrady reklam, które mogą rozpraszać uwagę kierowców i wpływać na obniżenie bezpieczeństwa ruchu na autostradzie.

Drogi krajowe

Droga nr S11 jako droga ekspresowa narzuca ograniczenia związane m.in. z obsługą przyległego terenu (zarówno dla obszarów dalej położonych, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie), częstotliwością włączeń. W opracowaniu przebudowy i modernizacji istniejącej drogi do podwyższonych parametrów należy w oparciu o prognozowane natężenie ruchu określić:

- zasięg strefy ograniczonego użytkowania obszaru wyłączonego z działalności budowlanej określającej najmniejsze odległości obiektów budowlanych od zewnętrznego pasa ruchu,
- strefę wyłączoną z działalności budowlanej w zakresie lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- strefę oddziaływania drogi na środowisko stałych użytkowników obszaru, przez który przebiega. Konsekwencją wyznaczenia tej strefy winien być projekt zagospodarowania terenu wewnątrz wyznaczonego obszaru,
- proponowane rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwość drogi.

Przebudowa sieci dróg ma na celu utworzenie systemu dróg obsługujących teren gminy, w celu wzajemnego połączenia terenów o różnym sposobie użytkowania, funkcjonujących niezależnie od układu ponadlokalnego, a połączonych z nimi poprzez niezbędne skrzyżowania dwupoziomowe. Modernizacja układu dróg o istotnym znaczeniu dla gospodarki gminy winna przebiegać w kierunku wyznaczenia ich trasy oraz przystosowania do parametrów odpowiadających właściwej klasie technicznej.

W związku z powyższym postuluje się o wyznaczenie:

- przebiegu drogi stanowiącej połączenie drogi powiatowej nr KD 2461P z drogą wojewódzką Nr 434,
- wytrasowanie drogi od wsi Trzebisławki do projektowanego węzła w rejonie ul. Średzkiej,
- wytrasowania kontynuacji drogi 547 od węzła „Gądki" do drogi KD 2489P,
- korekty połączenia na jednym skrzyżowaniu z drogą nr 434 dróg 547 i 546,
- wykonania obejścia wsi Radzewo,
- przebiegu nowej drogi o charakterze drogi zbiorczej, biegnącej równolegle do istniejącej drogi powiatowej KD 2461P, leżącej w ciągu ul. Poznańskiej w Kamionkach i ul. Głównej w Borówcu, z włączeniem jej – w Borówcu - do ~~*dróg KD 2470P i*~~ *drogi* KD 2461P.

W północnej części gminy Kórnik planowane są nowe rozwiązania komunikacyjne Sieć nowych dróg będzie podłączona bezkolizyjnie z autostradą i drogą ekspresową S5.

Nowe połączenia komunikacyjne wyznaczone w studium i jego zmianach są tylko propozycją, a dokładne przebiegi, oznaczenie kategorii lub klasy oraz właściwego zarządcę drogi należy ustalić zgodnie z przepisami.

Powiązania drogi ekspresowej S11 z układem podstawowym zapewnione są poprzez już istniejące węzły drogowe „Koninko", „Gądki", „Kórnik I", „Kórnik II" oraz relację na prawe skręty w miejscowości Borówiec. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi S11.

Rozwiązania techniczne zapewniające zachowanie standardów akustycznych na terenach oraz w obiektach budowlanych, o których mowa w pkt.8 projektu zmiany studium, należy wykonać staraniem inwestorów terenów położonych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S11.

Strefy uciążliwości dróg

Pod pojęciem „strefy uciążliwości drogi" należy rozumieć obszar, w którym stwierdza się oddziaływanie na środowisko spowodowane ruchem drogowym, t.j. skażenie gleb, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, drgania.

W przypadku lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach nie wymagających ochrony akustycznej w sąsiedztwie drogi ekspresowej S11 należy zachować odległość minimum 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11. Odległość ta wynika z przeprowadzonych badań hałasu i uciążliwości wynikających z ruchu drogowego.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11, tylko w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych (np. ekrany akustyczne) zapewniających na terenach zachowanie standardów akustycznych i po każdorazowym uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

Minimalna odległość zabudowy dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi, wynosi 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11.

Natomiast gdy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku *(t.j. Dz. U 2014 poz. 112)* ~~*(Dz.U. Nr 120, poz. 826*~~), tereny wymagają ochrony akustycznej, należy sytuować je w takiej odległości od źródeł hałasu, która gwarantuje zachowanie na tych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu (poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania szlaków komunikacyjnych), lub w odległości mniejszej, przy zastosowaniu skutecznych środków ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

Dla dróg wojewódzkich należy określić zasięg ich negatywnego oddziaływania, z uwzględnieniem różnych odbiorców źródła uciążliwości w zależności od prognozowanego natężenia ruchu, wraz z projektami zagospodarowania terenu wewnątrz potencjalnego obszaru wyznaczonego strefą. Dla dróg o średnim dobowym ruchu poniżej 500 poj/d nie ma potrzeby określenia ww. strefy.

Sieć uliczna

Projektowany układ komunikacji na obszarze miasta wyznaczają poniższe ulice zbiorcze ~~*dla których obowiązują wytyczne projektowania ulic z 1992 r.*~~:

- ulice zbiorcze przebiegające po śladzie dróg krajowych:
  Dworcowa, Szkolna, Poprzeczna, Poznańska, Śremska po istniejącym śladzie oraz odcinek projektowany do węzła w rejonie ul. Średzkiej,
- ulice zbiorcze przebiegające po śladzie dróg wojewódzkich:
  Błażejewska, Zwierzyniecka do Konarskiej, Konarska (w granicach miasta),
- pozostałe ulice zbiorcze:
  Mickiewicza, projektowana ulica od Stodolnej, część ulicy Staszica do Dworcowej, Zamoyskiego z projektowanym przedłużeniem do Średzkiej i Średzka.

Istniejące ulice powinny być dostosowane do aktualnie obowiązujących parametrów.

Komunikacja szynowa

Na terenie gminy Kórnik (w tym miasta) Biuro Inwestycji Techniki i Rozwoju ZDOKP nie przewiduje rozbudowy istniejącej infrastruktury kolejowej.

9. Kierunki w zakresie zaopatrzenia w wodę

W Gminie Kórnik zgodnie z „Koncepcją programowo-przestrzenną zwodociągowania i skanalizowania terenu Gminy Kórnik", oprac. przez Przedsiębiorstwo Projektowo-Inżynieryjne „EKOLOG – 1" Sp. z o.o., docelowo planuje się likwidację istniejących ujęć wodnych i dostarczanie wody z poznańskiej sieci wodociągowej. Likwidacja istniejących urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę nastąpi w momencie, kiedy rozwój całej sieci pozwoli na ich wyłączenie z systemu wodociągowego gminy. Modernizacja oraz budowa nowych sieci wodociągowych będzie miała miejsce zgodnie z ww. Koncepcją oraz zgodnie z jej ewentualnymi zmianami, podyktowanymi rozwojem myśli technicznej i możliwością zastosowania rozwiązań, dostosowanych do potrzeb mieszkańców gminy. Do czasu pełnego podłączenia do sieci wodociągów poznańskich, wskazana jest modernizacja i rozbudowa

sieci wodociągowej i urządzeń z nią związanych, tak by możliwe było zaopatrzenie w wodę wszystkich mieszkańców. Zadanie to może być wykonywane przez Gminę lub upoważnioną do tego jednostkę.

Wieś Czmoniec, ze względu na rozproszony charakter zabudowy oraz wieś Radzewo, nie posiadają zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę.

Dla zaopatrzenia w wodę mieszkańców wsi: Czmoń, Radzewo oraz Czmoniec ustala się realizację wodociągu, biegnącego z miejscowości Kaleje, gm. Śrem, poprzez ww. miejscowości do Orkowa, gm. Śrem. ~~*Docelowo, wodociąg ten po rozbudowie sytemu sieci w całej gminie i spełnieniu odpowiednich warunków technicznych, zostanie podłączony do poznańskiego systemu wodociągowego.*~~ *Nie przewiduje się docelowego podłączenia miejscowości Czmoń, Radzewo oraz Czmoniec do poznańskiego systemu wodociągowego. Miejscowości te nie były uwzględniane do podłączenia i nie były bilansowane przy określeniu zapotrzebowania gminy Kórnik w wodę doprowadzaną z magistrali kórnickiej.*

10. Kierunki rozwoju sieci gazowej

Wraz z rozwojem gminy istnieje konieczność gazyfikacji nowych terenów. Należy wybudować nowe, dosyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia, które zaopatrywać będą w gaz nie tylko odbiorców w gminie Kórnik, lecz służyć będą zaopatrzeniu w gaz również sąsiednich gmin. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać możliwości techniczne, jak też ekonomiczne rozwoju istniejącej sieci gazowej. Rozwój sieci uzależniony jest od warunków ekonomicznych i technicznych dostarczania gazu. Wszelkie prace budowlane związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone powinny być z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i innych regulacji prawnych.

Na terenie gminy planuje się rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia ∅100 łączący złoża „Kromolice" i „Kromolice S", a właściwie leżący poza granicami gminy odwiert K-1, z Ośrodkiem Centralnym K-2.

Lokalizacja obiektów budowlanych powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których sieć gazowa wysokiego ciśnienia została wybudowana.

Dla sieci, dla której pozwolenie budowy wydano:

- przed 10.08.1989 r. – podstawowe odległości wynoszą:
  - dla gazociągu w/c Dn500 Śrem-Poznań – 65 m na stronę od gazociągu (na etapie projektowania 38 m na stronę od gazociągu),
  - dla gazociągu w/c Dn80 odboczka Środa Wlkp. – 35 m na stronę od gazociągu (granicy terenu),

- przed 21.12.1995 r. podstawowe odległości wynoszą:
  - dla gazociągu w/c Dn80 odboczka Kleszczewo – 35 m na stronę od gazociągu (od granicy terenu),
  - dla gazociągu w/c Dn80 odboczka Gądki – 35 m na stronę od gazociągu (od granicy terenu),
  - dla stacji gazowej w/c Kleszczewo-Śródka – 35 m,
  - dla stacji gazowej w/c w m. Gądki – odległość bezpieczna wynosi 35 m,

- po 21.12.2001 r.:
  - dla gazociągu w/c Dn200/150/100 Środa Wlkp. – szerokość strefy kontrolowanej wynosi 6 m.

Zgodnie z zapisami załącznika nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarski z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) (określającymi szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r.) dla gazociągów:

- *DN 500 relacji Śrem - Poznań, rok budowy 1972, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*
- *DN 300 relacji Czmoń - Kaleje, rok budowy 1975, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*
- *DN 100 odgałęzienie Kórnik, rok budowy 1974, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*
- *DN 100 odgałęzienie Konarskie, rok budowy 1998, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);*

Wokół terenu stacji gazowych strefy nie wyznacza się, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640): dla gazociągu w/c DN 250 Kromolice - Kaleje – szerokość strefy kontrolowanej wynosi 6 m (po 3,0 m w obie strony od osi gazociągu). Teren, przez który przebiega gazociąg DN 250 relacji Kromolice – Kaleje na etapie budowy gazociągu został zaliczony do II klasy lokalizacji). W związku z tym zgodnie z ww. rozporządzeniem obiekty budowlane winny znajdować się w odległości od gazociągu nie mniejszej niż dwukrotność połowy stref kontrolowanych, tj. 6,0 m na stronę od osi gazociągu.

W przypadku lokalizowania obiektów w odległościach mniejszych niż wyżej podane, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia i nadzoru z przedstawicielem zarządcy sieci.

Doprowadzenie gazu ziemnego do nowych odbiorców może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania gazu ziemnego.

~~*Dla nowo projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Standardowa szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, wynosi 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi gazociągu).*~~

Dla nowo projektowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi (w szczególności § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie).

11. Kierunki rozwoju odprowadzenie ścieków

Zgodnie z „Koncepcją programowo-przestrzenną zwodociągowania i skanalizowania terenu Gminy Kórnik", oprac. przez Przedsiębiorstwo Projektowo-Inżynieryjne „EKOLOG – 1" Sp. z o.o., oraz jej ewentualnymi zmianami, podyktowanymi rozwojem myśli technicznej i możliwością zastosowania rozwiązań, dostosowanych do potrzeb mieszkańców gminy, ścieki z terenu całej gminy będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Borówcu. Tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu ścieków dowożonych.

Według „Koncepcji rozwiązania gospodarki ściekowej na terenie gminy Kórnik w zakresie miejscowości: Czmoniec, Czmoń, Trzykolne Młyny, Radzewo, Dworzyska, Konarskie, Czołowo, Dębiec Kromolice, Pierzchno, Runowo, Dachowa, Robakowo os. Robakowo wieś, Żerniki, Gądki (miejscowości nieuwzględnione w ramach budowy kanalizacji sanitarnej Aglomeracji Kórnickiej)" – opracowanej przez PW Sabre w 2011 r., zakłada

się wariantowe odprowadzenie ścieków, do zbiorczej oczyszczalni w Borówcu lub do lokalnych oczyszczalni ścieków na potrzeby danej miejscowości.

Natomiast „Koncepcja budowy sieci kanalizacji sanitarnej w obrębach Robakowo, Gądki, Żerniki i Dachowa w gminie Kórnik" zakłada częściowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z tego rejonu do oczyszczalni w Borówcu oraz do planowanej (nowej) oczyszczalni w Gądkach, która wskazywana była w pracach planistycznych na dz. nr 33, obręb Gądki. Skierowanie części ścieków do planowanej oczyszczalni w Gądkach wynika z bardzo intensywnego rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej na tym terenie, odbiegającego od przyjętych wcześniej założeń projektowych i bilansów ilości ścieków. Konsekwencją tego jest brak wystarczających parametrów przesyłowych istniejącej sieci w Borówcu (stanowiącej odbiornik ścieków dopływających z Robakowa) oraz możliwości technologicznych oczyszczania ścieków przez oczyszczalnię w Borówcu.

Dla ochrony wód powierzchniowych jak i wgłębnych, a także dla ochrony środowiska naturalnego konieczna jest rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Borówcu.

Oczyszczania ścieków w Borówcu stanowi na dziś jedyny odbiornik ścieków sanitarnych w gminie Kórnik, w obszarze działania AQUANET S.A. Miejscowości: Czmoń, Czmoniec i Trzykolne Młyny nie są przewidziane do podłączenia do oczyszczalni ścieków w Borówcu. Natomiast dla wsi Radzewo rozpatrywana jest w jednym z wariantów możliwość skanalizowania i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Mosinie. Dodatkowo, zgodnie z „Koncepcją budowy sieci kanalizacji sanitarnej w obrębach Robakowo, Gądki, Żerniki i Dachowa w gminie Kórnik" część ścieków z miejscowości Robakowo, Dachowa, Żerniki i Gądki przewiduje się odprowadzić do planowanej (nowej) oczyszczalni w Gądkach. Teren pod tę oczyszczalnię wskazany został przez gminę Kórnik na dz. nr 33 w przystąpieniu do sporządzenia mpzp w 2014 r. oraz przyjęty przez gminę poprzez akceptację rozwiązań zawartych ww. koncepcji. Potrzeba budowy nowej oczyszczalni wynika również z tego, że istniejące kolektory w Borówcu, stanowiące odbiornik ścieków z rejonu Robakowa nie będą w stanie przejąć całości ścieków z tego obszaru.

Istniejącą oczyszczalnię ścieków w Gądkach proponuje się rozbudować o następny bioblok, w celu podłączenia do niego ścieków z terenów rozwojowych aktywizacji gospodarczej, projektowanych w okolicach wsi Gądki.

Dopuszcza się sytuowanie lokalnych oczyszczalni ścieków dla jednostek osiedleńczych, bez konieczności zmiany Studium. Lokalizację tych oczyszczalni wskażą miejscowe plany.

Zgodnie z ww. Koncepcją, w miejscowości Czmoniec, ze względu na jej rozproszoną zabudowę, preferowanym rozwiązaniem jest odprowadzanie ścieków do przyzagrodowych oczyszczalni ścieków. Możliwa jest również realizacja zbiorników bezodpływowych i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków.

W zakresie uzbrojenia w kanalizację konieczne jest tworzenie aktualnych programów dostosowanych do potrzeb w zakresie ochrony środowiska i rozwoju przestrzennego gminy.

Dla nowych terenów budownictwa mieszkaniowego oraz turystyki i rekreacji należy dążyć, w miejscowych planach, do rozwiązywania gospodarki poprzez odprowadzenie ścieków bytowych w sposób systemowy, tj. np. przez budowę kanalizacji sanitarnej.

12. Kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznej

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

~~*Dla terenu gminy dopuszcza się:*~~

- ~~*Możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV Plewiska-Konin i nowej linii po ewentualnym jej wybudowaniu.*~~
- ~~*Budowę stacji elektroenergetycznej 400/110 kV „Kromolice"*~~
- ~~*Budowę linii elektroenergetycznej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna*~~

~~*zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.*~~

1. *Dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielo – napięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 2 x 400 kV + 220 kV + 110 kV. Istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.*
2. *Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.*

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Zauważa się konieczność budowy nowego GPZ w rejonie wsi Gądki i Robakowo. Dla poprawy zasilania w energię elektryczną południowych obszarów gminy celowe jest zlokalizowanie drugiego GPZ (w rejonie wsi Radzewice i Czmoń).

Dla poprawy zaopatrzenia w energię elektryczną należy w rejonie wsi Gądki zarezerwować miejsce (0,5 ha) pod budowę GPZ-tu, który zasilany byłby z linii 110 KV biegnącej przez gminę Kleszczewo do Nagradowic.

W studium utrzymuje się, przebieg projektowanej czterotorowej dwunapięciowej linii elektroenergetycznej WN 2x220kV + 2x400kV po śladzie istniejącej linii 220kV (na odcinku Plewiska Kromolice)~~*., przy czym dopuszcza się inny jej przebieg w miejscowościach Borówiec i Kamionki, zgodnie z rysunkiem studium.*~~

Przewidywana do realizacji druga linia przesyłowa 110 KV z gminy Mosina do Środy Wlkp. o przebiegu: Mosina – Świątniki – Radzewo – Czmoń w kierunku Środy Wlkp. wymagać będzie pasa technologicznego o szerokości 30 m tj. po 15 m z każdej strony osi. Utrzymuje się rezerwę pod linię napowietrzną 110 KV, chociaż z informacji pochodzącej od dysponenta jej budowa nie została przewidziana do 2015 r.

Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, a w tym do sieci: elektroenergetycznej, teleinformatycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wykonywać należy jako podłączenia podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

<u>Oddziaływanie linii elektroenergetycznych na środowisko.</u>

Wśród innych inwestycji liniowych uwagę zwraca głównie napowietrzna dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV Kromolice-Pątnów (z odgałęzieniem do GPZ w Plewiskach) i Kromolice-Ostrów Wielkopolski. Projektowany przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV, prowadzonej po śladzie istniejącej linii 220 kV w tej części gminy nie wzbudza wielkich emocji. Ale ustawione słupy kratownicowe o wysokości około 60-75 m, stanowić będą duże <u>zanieczyszczenie wizualne</u> środowiska. Niemniej, linia ta omija istniejącą i projektowaną zabudowę (jedynie na skraju Dziećmierowa jej korytarz technologiczny biegnie pomiędzy nią a budynkiem stacji doświadczalnej PAN). Nie zmieni się natomiast wyznaczona (dla istniejącej linii 220 kV) szerokość pasa technologicznego równa 70 m (2x35 m), ale zmniejszy się obszar, w którym natężenie pola elektrycznego będzie przekraczać 1 kV/m (wartość graniczna dla zabudowy mieszkaniowej). Na odcinku Września-Pątnów wynosi on 27 m od osi linii w każda stronę. Również w odniesieniu do pozostałych linii można przyjąć, że ich ponadnormatywne oddziaływanie nie wykracza poza zasięg wyznaczonego pasa technologicznego, jako że wszystkie linie napowietrzne projektuje się w taki sposób, żeby wartości <u>natężenia</u>

pola elektrycznego i pola magnetycznego w miejscach dostępnych dla ludzi były niewielkie. Ponadto, właściciel linii jest zobowiązany do stałego monitoringu jej stanu i dokonywania m.in. okresowych pomiarów natężenia pola elektrycznego i pola magnetycznego. Środków ochrony przed nimi jest sporo: umieszczanie źródeł pola w dostatecznie dużej odległości od miejsc dostępnych dla ludzi, optymalny dobór linii przesyłowych, automatyzacja urządzeń wytwarzających pole itp. A w ostateczności ekranowanie. w trosce o bezpieczeństwo,

Poziomy hałasu emitowanego przez krajowe linie przesyłowe wysokich i najwyższych napięć nie przekraczają w odległości kilkunastu m od osi linii (nawet w najgorszych warunkach pogodowych) wartości: 35 dB (A) dla linii 110 kV, 40 dB (A) – dla linii 220 kV i 48 dB (A) – dla linii 400 kV. W miejscowych planach należy wskazać skuteczne środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

Wartości normatywne poziomów natężenia pola elektrycznego

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi w środowisku naturalnym uregulowana jest przepisami zawartymi w ustawie "*Prawo ochrony środowiska*" oraz w rozporządzeniach Ministra Ochrony Środowiska. Generalnie, ochrona ta realizowana jest poprzez ograniczenie wielkości emisji pola elektromagnetycznego do poziomów uznanych przez przepisy za dopuszczalne. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. Nr 192, póz. 1883) dopuszczalna wartość natężenia pola elektrycznego o częstotliwości 50 Hz dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi l kV/m, natomiast dla miejsc ogólnodostępnych dla ludności poziom ten wynosi 10 kV/m. Według poglądów Światowej Organizacji Zdrowia (WHO) poziom dopuszczalnej emisji pola elektrycznego wynosi 10 kV/m.

Pełny zakres wymagań dotyczący emisji pól elektromagnetycznych w środowisku, według przepisów polskich można znaleźć w załącznikach do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. Nr 192, póz. 1883), gdzie podane są dopuszczalne wartości natężeń pól elektromagnetycznych dla ekspozycji w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej i dla terenów ogólnie dostępnych. Wyciąg z tych załączników dotyczący składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego zamieszczono w tabeli poniżej:

Tab. 17 Wymagania dotyczące emisji pól elektromagnetycznych w środowisku

Zakres częstotliwości pola elektromagnetycznego	Dopuszczalna wartość składowej elektrycznej	
	dla miejsc dostępnych dla ludności	dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
0 Hz	10 kV/m	
od 0 Hz do 0,5 Hz	-	
od 0,5 Hz do 50 Hz	10 kV/m	
50 Hz		l kV/m
od 0,05 kHz do 1 kHz	-	
od 0,001 Mhz do 3 MHz	20 V/m	
od 3 MHz do 300 MHz	7 V/m	
od 300 MHz do 300 GHz	7 V/m	

W przypadku przekroczonych dla terenu dopuszczalnej wartości natężenia pola elektromagnetycznego obowiązują następujące ustalenia:

- zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne (zwłaszcza szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp.), przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
- dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin.

W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania tego terenu z właścicielem przedmiotowej linii.

W przypadku sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy zachować wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. *w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych*, a w szczególności w §55 tego rozporządzenia. Budowa obiektów takich jak stacje paliw płynnych, budynków urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe lub ze strefami zagrożonymi wybuchem mają zastosowanie odrębne przepisy, a budowa takich obiektów w pobliżu linii WN podlega odrębnym ustaleniom.
Pod linią nie mogą być umieszczane kominy; pokrycie dachowe w strefie skrzyżowania z linią powinno być niepalne; ewentualna roślinność przewidywana na terenie pod linią nie może przekroczyć wysokości 2 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu..

W związku z niepełną wiedzą dotycząca ewentualnych długotrwałych efektów wpływu pola elektromagnetycznego na zdrowie, niezależnie od znormalizowanych, dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego, zgodnie z zaleceniami Światowej Organizacji Zdrowia należy stosować zasadę rozsądnego ograniczania i unikania nadmiernych pól elektromagnetycznych.

Szkodliwe oddziaływanie linii elektroenergetycznych WN (SN) na środowisko.

Linie elektroenergetyczne oddziaływają na środowisko naturalne poprzez pola elektryczne i magnetyczne. Natężenia tych pól zależą od wielu czynników. Bardzo istotna jest konfiguracja prowadzenia przewodów, a także usytuowanie ich względem ziemi. Wg PN-EN 50341-1 poziom natężeń pól elektrycznych E od przewodów linii od 110 kV wzwyż nie powinno przekraczać E = 1 kV/m na wysokości 1,8 m od poziomu ziemi, oraz magnetycznego H = 60 A/m w miejscach przeznaczonych pod zabudowę (w środowisku dopuszczalne wartości wynoszą E = 10 kV/m). Pola elektromagnetyczne w środowisku człowieka zależą w dużym stopniu od częstotliwości pola elektromagnetycznego i długości odpowiadającej mu fali i mają wpływ na:

- zjawisko ulotu, indukcji magnetycznej (RTV), pogorszenia samopoczucia
- warunki akustyczne – bzyczenie (ulot), luźne elementy
- elementy architektoniczne – awaria przewodów, kolizje kolejowe i drogowe
- odczucia psychologiczne – niepokój, dyskomfort, pogorszenie zdrowia
- mobilność ptaków, dominanta wiatru
- korytarze powietrzne wewnątrz terenów zabudowanych, rozgraniczenie terenów zielonych w obszarach zabudowanych i leśnym.

Zwraca się uwagę, że wartości pola elektrycznego i magnetycznego nie powinny przekraczać dopuszczalnych wartości nad powierzchniami, na których mogą przebywać ludzie, zwłaszcza dachami spełniającymi rolę tarasów, tarasami, balkonami, podestami. Zakłada się, że przy odległości poziomej, co najmniej 14,5 m od najbliższego przewodu roboczego linii od projektowanego budynku, powyższe warunki zostaną spełnione. Odległość mniejsza niż 14,5 m nie daje takiej gwarancji. Gdy odległość 14,5 m (dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) od skrajnego najbliższego przewodu linii 110 kV do projektowanego budynku nie zostanie zachowana, wówczas po wybudowaniu obiektu należy wykonać na koszt Inwestora pomiary rzeczywistego natężenia pola elektromagnetycznego. Po ewentualnym stwierdzeniu przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola należy zastosować w konstrukcji budynku odpowiednie środki zapobiegawcze (siatki Faradaya, osłony metalowe o rozwiązaniach indywidualnych itp.) Można je przewidzieć na etapie projektowania lub pomiary wykonać przed rozpoczęciem budowy.

W miejscowych planach należy uwzględnić wymagania rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku* (Dz. U. nr 192 poz.1883) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. nr 120 poz. 826).

12a. Kierunki rozwoju telefonii komórkowej

W związku z dynamicznym rozwojem sieci telefonii komórkowych zezwala się również na lokalizację masztów przekaźnikowych na terenie gminy.
Stacje bazowe telefonii komórkowej można lokalizować na terenach zabudowy przemysłowej, składowej, magazynowej i usługowej, a w wyjątkowych sytuacjach również na terenach zabudowy mieszkaniowej, jednakże wyłącznie w przypadku, jeżeli będą zachowane określone przepisami odrębnymi warunki, a w przypadku konieczności sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, raporty te nie wykażą negatywnego oddziaływania urządzeń telefonii komórkowej na zabudowę.

W przypadku lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej występować będzie promieniowanie niejonizujące pola elektromagnetycznego. Wszelkie zagrożenia dla środowiska będą związane z polem elektromagnetycznym indukowanym przez system anten i mogą wystąpić w okresie funkcjonowania ustaleń miejscowego planu (eksploatacji inwestycji).

Pole elektromagnetyczne wytwarzane przez urządzenia nadawcze negatywnie wpływa na organizmy ludzkie i może mieć bezpośredni wpływ na zakłócenie funkcjonowania pracy układu nerwowego oraz układu krążenia, w konsekwencji na zwiększenie podatności organizmu na różnego rodzaju choroby. Energia pól elektromagnetycznych jest również absorbowana przez otoczenie, tj. florę, faunę, wodę i powietrze. Aby przeciwdziałać takiej sytuacji należy sytuować anteny nadawcze stacji w ten sposób, by dla danych parametrów, pola docierające do miejsc przebywania człowieka były bezpieczne dla jego zdrowia.

Wokół anten pojawia się obszar szkodliwego promieniowania. Dla anten maksymalny zasięg promieniowania rzędu powyżej 20 m w płaszczyźnie pionowej występuje zazwyczaj na wysokościach powyżej 40 m. A zatem do obszarów, dla których zostanie przekroczony dopuszczalny poziom elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, ludność nie będzie miała fizycznego dostępu.

Zmiany środowiska w zakresie gleb, flory i fauny będą niewielkie. Budowa stacji nie będzie wymagała przeprowadzenia znaczących robót ziemnych, a jedynie wyrównania powierzchni terenu celem usytuowania kontenera i wieży. Krótki okres trwania budowy nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze.

Stacja bazowa nie wymaga zasilania w wodę ani odprowadzania ścieków sanitarnych tak w okresie jej eksploatacji jak i w czasie budowy czy likwidacji.

W czasie budowy i eksploatacji stacji bazowej (charakter bezobsługowy) będą wytwarzane niewielkie ilości odpadów stałych np.: baterie ołowiowe, świetlówki. W czasie remontów i wymiany elementów konstrukcji, a także na wypadek likwidacji stacji, wytworzonymi odpadami stałymi będzie przede wszystkim złom stalowy i metalowy; powstaną również niewielkie ilości gruzu betonowego z rozebranych fundamentów kontenera i wieży. Odpady te przekazywane będą firmom prowadzącym skup i unieszkodliwianie lub zajmującym się wtórnym wykorzystaniem odpadów.

W czasie eksploatacji anteny, kontener stacji bazowej nie wymaga również ogrzewania. W konsekwencji nie przewiduje się zmian w atmosferze.

Przeznaczenie terenów pod budowę stacji bazowej stwarza następujące wymagania dla realizacji inwestycji:

- należy bezwzględnie egzekwować prawidłowe funkcjonowanie systemu anten, a każda zmiana ich konfiguracji lub zmiana warunków nadawania musi być poprzedzona pomiarami kontrolnymi przeprowadzonymi pod kątem oddziaływania na środowisko,
- w przypadku pojawienia się na terenach sąsiadujących nowych obiektów, dla których oddziaływanie stacji będzie stanowić zagrożenie, konieczna będzie zmiana azymutu nadawania lub nawet jej wyłączenie.

12b. Linia radiowa

Zachowuje się strefy ograniczenia wysokości zabudowy powyżej 40,0 m ponad istniejący poziom terenu dla Radiowo-Telewizyjnych Centrum Nadawczego RTCN Poznań w promieniu 1,0 km oraz w promieniu 0,5 km dla stacji w Śremie. Dla pasów komunikacji radiowej określa się szerokość pasów ochronnych do 50 m w obie strony od osi łączącej stacje.
W pasie ochronnym, w celu zapobieżenia przesłonięciom trasy uniemożliwiającym działanie linii radiowej, wysokość zabudowy musi być ograniczona. Dopuszczalna wysokość zabudowy w pasie ochronnym jest zmienna. W czasie sporządzania miejscowego planu należy uzyskać te dane od dysponenta linii. O ile wysokość zabudowy planowanej w obszarze pasa ochronnego nie przekroczy podanych przez dysponenta linii wysokości, nie ma potrzeby ich uzgadniania z jednostką zarządzającą. W przypadku lokowania pojedynczej odosobnionej konstrukcji, takich jak: wieża, dźwig, o wysokości przekraczającej wartości podane, należy ustalić wpływ takiej konstrukcji na pracę linii radiowej. Przebieg pasa ochronnego linii radiowej naniesiono na mapie.

13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

~~*Na terenie gminy Kórnik nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*~~

W gminie Kórnik występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Wszystkie te obszary zostały uwidocznione na rysunku studium. Na obszarach tych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych. Zakazuje się zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%.

Okresowe podtopienia mogą występować w związku z wysokim stanem wód rzeki Warty. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego na tych terenach należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zapewniające bezpieczeństwo okolicznym mieszkańcom i ochronę ich mienia.

Na terenie gminy Kórnik występują również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z prowadzonym przez Starostę Poznańskiego „Rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu poznańskiego" w granicach zmiany studium nr 34 (w obrębie Czmoniec) znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, dla którego założono kartę rejestracyjną nr ewid. 30-21-105-T34. Teren ten należy obserwować, gdyż w związku z rozwijającą się zabudową zboczy należy zwrócić szczególną uwagę na rozpoznania warunków gruntowo – wodnych i geotechnicznych pod planowaną inwestycję. Należy zaprojektować właściwe posadowienie fundamentów w koronie zbocza tak, aby nie doszło do dalszego naruszenia stateczności stoków.

Główne kryteria wyznaczenia terenu to:

- *geomorfologiczne, której podstawą wydzielenia jest nachylenie, wysokość i ekspozycja zboczy/stoków. W uzasadnieniu wskazano, że wysokość zboczy wynosi 6,0-12,0 m o nachyleniu 35°-45°, a w miejscach podcięcia do 55°;*
- *geologiczne, której podstawą wydzielenia jest obecność skał spoistych i sypkich w obrębie zboczy/stoków. W uzasadnieniu wskazano, że w podłożu występują wg SMGP – piaski i żwiry na glinach zwałowych, w trakcie wizji terenowej stwierdzono występowanie piasków i żwirów u podstawy oraz glin piaszczystych;*
- *hydrogeologiczne i hydrologiczne, których podstawą wydzielenia jest obecność wód powierzchniowych (płynących i stojących) u podnóża stoków/zboczy. W uzasadnieniu wskazano, że u podnóża zbocza znajdują się rzeki Warta i Święconka. Istnieje możliwość wystąpienia okresowych wysięków wód;*

- *antropogeniczne, której podstawą wydzielenia jest podcięcie (zestromienie) zboczy, zwłaszcza w środkowej części zboczy/stoków. W uzasadnieniu wskazano, że podcięcie stoku nastąpiło poprzez wykonanie drogi gruntowej ul. Wodnej wzdłuż stoku. Prowizorycznie wzmocniono skarpy. W sąsiedztwie występują budynki i działki również poniżej drogi.*

W granicach zmiany studium nr 34 występują również tereny zakwalifikowane w bazie „SOPO" prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny, jako:

- *teren potencjalnie zagrożony ruchami masowymi (nr ewid. 11243),*
- *osuwisko (nr ewid. 84274).*

Osuwisko o nr ewid. 84274 jest nieaktywne, a jego powierzchnia wynosi więcej niż 5 arów.

14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie gminy Kórnik nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji *lub remediacji*

Na terenie gminy Kórnik nie stwierdzono występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji *lub remediacji*.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zgodnie z Decyzją Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, w gminie Kórnik taki status mają tereny zlokalizowane w miejscowościach: Borówiec w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 143, Dachowa – 99, Gądki – 43, 59, 59/2, 59/4, Koninko – 12, Pierzchno – 40, 114, 165, Robakowo – 246, 255, 314, Runowo – 12, 14/7, 69/1, 99 i Szczodrzykowo – 12/1 *(Decyzja Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. utraciła ważność z dniem 14.01.2010 r.)*.

Aktualnie granice terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe określa Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI. 2020.38 z późn. zm.). W granicach zmiany studium nr 34 taki status mają tereny: zlokalizowane w miejscowościach: Gądki – 59/10, Koninko – 12, 58/1.

~~*Tereny ujęte w wykazie terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej – rozporządzenie nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu – znajdują się w miejscowości Koninko w obszarze działek o numerach ewidencyjnych: 1/1 do 1/38, 2 do 8, 9/1 do 9/6 i 130/2.*~~

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny zamknięte MON, które są ujęte w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON 2024 r. poz. 115).

Dla obszaru obowiązują ustalenia i ograniczania zawarte w uchwale nr L/551/2014 Rady Miejskiej w Kórniku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej terenu zamkniętego w Borówcu, obejmującego obszary obrębów: Borówiec, Szczytniki, Gądki, Koninko, i Robakowo, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. 2014.3954) – dotyczy terenów znajdujących się w ww strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borówcu, objętych opracowaniem niniejszego studium.

Część obszaru objętego opracowaniem zmiany studium nr 34, zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu – rozporządzenie nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu, zmienionego rozporządzeniem Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 1, poz. 1 z dnia 22 stycznia 2008 r.).

Zgodnie z postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 2010 r. (II OSK 548/09) Naczelny Sąd Administracyjny uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17.12.2008 r. sygn. akt SA/Po 538/08 i umorzył postępowanie sądowoadministracyjne, Naczelny Sąd Administracyjny w ww. postanowieniu z dnia 6 października 2010 r. (II OSK 548/09) stwierdził, że w związku ze zmianą z datą 15 listopada 2008 r. treści art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150 ze zm.) rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1) utraciło moc obowiązującą z dniem 15 listopada 2008 r.

Dnia 2 lipca 2024 r. zapadł prawomocny wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt II OSK 1068/23) odnoszący się m.in. do kwestii obowiązywania rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1) zmieniającego rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu. NSA w ww. wyroku z dnia 2 lipca 2024 r. sygn. akt II OSK 1068/23, stwierdził, że rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1), zachowało – na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. – moc obowiązującą po dniu 1 stycznia 2008 r. do czasu „wydania nowego aktu prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje", a zatem do wejścia w życie ewentualnej uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny i nie utraciło mocy z dniem 15 listopada 2008 r.

Mając na uwadze ww. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 lipca 2024 r. (sygn. akt II OSK 1068/23) część obszaru gminy Kórnik zlokalizowana jest w I, II i III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Krzesiny (I, II, III strefa OOU dla lotniska Poznań – Krzesiny) utworzonego rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, zmienionego rozporządzeniem nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1), a w granicach ww. stref OOU dla lotniska Poznań – Krzesiny obowiązują ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia nr 40/07.

Część obszaru gminy Kórnik znajduje się w zasięgu strefy ochronnej - strefa ochronna ustalona na podstawie Decyzji Lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 084/76 z dnia 25.11.1976 r. – terenu zamkniętego resortu obrony narodowej pod poz. 719 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej a dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46, z późn. zm.) – zlokalizowanego w sąsiedniej gminie.

Na terenie gminy Kórnik znajdują się tereny zamknięte, stanowiące kompleksy wojskowe wyznaczone na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej wydanej zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052, z późn. zm.*) oraz § 2 pkt 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1996 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Obrony Narodowej (Dz. U. Nr 94, poz. 426 oraz z 2014 r. poz. 933). Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny zamknięte MON, które są ujęte w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON 2024 r. poz. 115).*

W granicach gminy znajdują się:

- *tereny zamknięte w obrębie geodezyjnym Borówiec oraz Koninko,*
- *strefa ochronna terenu zamkniętego kompleksu wojskowego położonego w obrębie geodezyjnym Borówiec, oraz strefa ochronna terenu zamkniętego kompleksu wojskowego położonego w sąsiedniej gminie Mosina,*
- *OOU dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.*

Część obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem, znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, gdzie obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać ograniczenia wysokości wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie gminy Kórnik nie występują szczególne obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie. Wobec niedorozwoju infrastruktury technicznej jako pozostałości po okresie sprzed zmiany ustroju w kraju, każdy obszar charakteryzuje się pewnym stopniem problemowości. Problemy te są stopniowo rozwiązywane, w miarę realizacji założeń strategii rozwoju gminy i planów inwestycyjnych.

18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium

Przyjęte rozwiązania wynikają z istniejących uwarunkowań, strategii rozwoju przestrzennego zapisanej w obowiązującym Studium, obowiązujących przepisów odrębnych i zamierzeń inwestorskich.

Odstępuje się od dokonania odrębnej syntezy ustaleń Studium z uwagi na to, że w poszczególnych rozdziałach ustalenia te przedstawiono w sposób syntetyczny, bez przytaczania zbędnych szczegółów i wprowadzenia treści bez istotnego znaczenia.

CZĘŚĆ D ZMIANY STUDIUM

ZMIANA NR 1

~~*(wprowadzona Uchwałą Nr XVIII/204/99 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik dla części terenu wsi Robakowo).*~~

~~*We wsi Robakowo zmienia się przebieg granicy projektowanej strefy przestrzeni produkcji rolnej z postulowaną ochroną gruntów klasy IV, zgodnie z rysunkiem ujednoliconym studium. Teren objęty zmianą przeznacza się pod działalność gospodarczą.*~~

ZMIANA NR 2

~~*(wprowadzona Uchwałą Nr XXV/274/2000 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 lipca 2000 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Robakowo).*~~

1. ~~*We wsi Robakowo zmienia się przebieg granicy projektowanej strefy przestrzeni produkcji rolnej z postulowaną ochroną gruntów klasy IV, zgodnie z rysunkiem ujednoliconym studium.*~~
2. ~~*Ustala się przebieg granicy, o której mowa w pkt 1 po granicy własności dz. nr ewid. 181.*~~
3. ~~*Obszar objęty zmianą wynosi 4,63 ha w tym grunty kl. III 1,19 ha, gunty kl. IV 3,44 ha.*~~
4. ~~*W ramach prowadzonej procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik będzie niezbędne uzyskanie stosownej zgody Ministra Rolnictwa Gospodarki Żywnościowej i Leśnictwa oraz Wojewody Wielkopolskiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.*~~
5. ~~*Działalność gospodarczą w obszarze zmiany studium należy prowadzić z zachowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego z ograniczeniem potencjalnych uciążliwości do obszaru dz. nr ewid. 181.*~~

ZMIANA NR 3

~~*(wprowadzona Uchwałą Nr XXIX/365/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 7 lutego 2001 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Żerniki)*~~

1. ~~*We wsi Żerniki zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działek nr ewid. 31/2, 31/5, 31/7 i 21L/1 z rolniczo-leśnych, symbole R i LS, na cele lotniska samolotów cywilnych z zachowaniem dotychczasowej funkcji ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Kopli oraz gruntów leśnych.*~~
2. ~~*Ustala się granicę zmiany studium przebiegającą po granicach zewnętrznych działek wymienionych pkt 1.*~~
3. ~~*Tereny zmiany studium obejmują obszar o powierzchni 13,76 ha, w tym: 9,60 ha gruntów rolnych i 4,16 ha gruntów leśnych.*~~
4. ~~*Tereny wymienione w pkt 3 pod względem klasyfikacji bonitacyjnej gruntów obejmują: 2,64 ha gruntów pl. IVa, 3,49 ha gruntów kl. V, 3,54 ha gruntów kl. VI i 0,01 ha nieużytków. Zmianę przeznaczenia gruntów należy przeprowadzić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*~~
5. ~~*Ustalenia zmiany studium są podstawą do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik we wsi Żerniki w części dotyczącej działek nr ewid. 31/2, 31/5, 31/7 i 21L/1, wywołanej uchwałą nr XX/223/2000 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 24 lutego 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Żernikach.*~~

ZMIANA NR 4

(wprowadzona Uchwałą Nr XLI/523/2002 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 8 lutego 2002 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Dachowa)

1. *We wsi Dachowa, w zakresie części działek nr ewid. 107 i 205/2,zmienia się przebieg projektowanej strefy przestrzeni produkcji rolnej z postulowaną ochroną gruntów rolnych kl. IV, zgodnie z ujednoliconym rysunkiem studium.*
2. *Wymieniony w pkt 1 przebieg granicy ustala się z wyłączeniem części działek nr ewid. 107 i 205/2 z projektowanej strefy przestrzeni produkcji rolnej z postulowaną ochroną gruntów rolnych kl. IV i przeznacza je na cele budownictwa mieszkaniowego.*
3. *W ramach procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik będzie niezbędne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. IV na cele nierolnicze w zakresie działki nr 205/2, wydanej przez Wojewodę Wielkopolskiego, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.*
4. *W zakresie działki nr 107, analogiczna zgoda będzie niezbędna w przypadku przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w części dotyczącej dz. nr 107.*

ZMIANA NR 5

(wprowadzona Uchwałą Nr XII/176/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 lipca 2003 r. r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik dla części terenu wsiach Koninko i Gądki)

1. *Zmienia się przeznaczenie terenu z kierunku zagospodarowania rolniczego na kierunkowe zagospodarowanie funkcją działalności gospodarczej dla obszarów oznaczonych symbolem DG.*
2. *Granicę zmiany studium wyznacza droga Kd 549 P, droga krajowa nr 11 o docelowych parametrach drogi ekspresowej oraz trakt kolejowy Poznań Jarocin.*
3. *Dla części obszarów wsi Koninko i Gądki wyznacza się rejony, na obszarze których jako ustalenie kierunkowe o sposobie zagospodarowania i zainwestowania, wyznacza się obszar preferowanego zainwestowania działalności gospodarczej nieuciążliwej dla środowiska przyrodniczego.*
4. *Zasady podziału terenu na działki geodezyjne, strefowanie terenów o różnym sposobie użytkowania, zabudowy, zagospodarowania obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia terenu powinny określić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w skali nie mniejszej niż 1 : 1000.*
5. *Zasady i wielkość obszaru koniecznych świadczeń powierzchniowych na rzecz optymalizacji rozwiązań komunikacyjnych powinny określić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w skali nie mniejszej niż 1:2000.*
6. *Dopuszcza się wykorzystanie wszelkich opracowań jak strategia rozwoju, koncepcje programowe i inne z zakresu komunikacji jako materiały wstępne do opracowania planów miejscowych.*
7. *Dla prawidłowego ustalenia zakresu merytorycznego planu miejscowego należy uzyskać materiały wstępne, jak programy czy wnioski z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej dla rejonu opracowania planu miejscowego.*
8. *Należy zagwarantować, by miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określające zasady zagospodarowania i podziału terenów objętych zmianą studium lub do nich przyległych, zapewniały kontynuację powiązań komunikacji kołowej i pieszej dla terenów nie objętych ich granicami sporządzenia.*

ZMIANA NR 6

(wprowadzona Uchwałą Nr XXVII/312/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 314 w Kórniku, obręb Bnin)

W obszarze gminy Kórnik obejmującym działkę nr ewid. 314 w Kórniku, obręb Bnin, usytuowanym w rysunku ujednoliconym studium w skali 1:10 000, oznaczonym symbolem „U", zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej „M" pod zabudowę usługową „U" (z przeznaczeniem pod budowę ogólnodostępnej stacji paliw).

ZMIANA NR 7

(wprowadzona Uchwałą Nr XXVII/314/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 16/19 w Gądkach)

W obszarze gminy Kórnik obejmującym działkę nr ewid. 16/19 w miejscowości Gądki, usytuowanym w rysunku ujednoliconym studium w skali 1:10 000, oznaczonym symbolem „P", zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej „M" pod zabudowę produkcyjną „P".

ZMIANA NR 8

(wprowadzona Uchwałą Nr XXXV/412/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w miejscowości Borówiec, rejon ul. Poznańskiej)

ZAKRES OBSZAROWY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM
Położenie -Obręb ewidencyjny wsi Borówiec.

Granica obszaru zmiany Studium -Teren w granicach działki nr ewid. 263 (przed zmianą numer ewidencji 68L/12)

CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM
1) weryfikacja ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenu,
2) zdefiniowanie kierunkowej funkcji terenu,
3) weryfikacja ustaleń dotyczących uwarunkowań dla zagospodarowania terenu poprzez analizę uwarunkowań przyrodniczych.

PRZEDMIOT ZMIANY STUDIUM
Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na nowe przeznaczenie tereny zabudowy usługowej, zabudowa sakralna – usługi kultu.

USTALENIA ZMIANY STUDIUM

1. Uwarunkowania:
W oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), dokonując zmiany studium uwzględniono następujące uwarunkowania:

1) dotychczasowe przeznaczenie terenu zgodnie ze studium to tereny: w części postulowane do zainwestowania w pierwszej kolejności, tereny łąk
2) obszar zmiany studium jest terenem wykorzystywanym rolniczo, częściowo od strony wschodniej przylegającym do lasu. Teren bezpośrednio przylega do drogi prowadzącej w kierunku na Wiórek, oznaczonej w studium KD – 548 W (obecnie droga powiatowa 548 P). Na terenie objętym zmianą występują kompleksy glebowe klasy V i VI.
3) w obszarze nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu potencjalnym użytkownikom,
4) istnieje potrzeba wykorzystania obszaru objętego zmianą studium dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w kierunku usług,

5) stan prawny gruntu, działka objęta zmiana studium jest własnością prywatną,
6) omawiany teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zlewni jezior Zaniemysko – Kórnickich (Uchwała Nr 1(93) Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993). Zgodnie z art. 23 ust. 1 i art.24 ust. 1 Ustawy "O ochronie przyrody" (Dz. U Nr 92 poz. 880 z dnia 30 kwietnia 2004 r.) obszar chronionego krajobrazu obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów. Zagospodarowanie tych systemów powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Na terenach objętych obszarem chronionego krajobrazu prowadzona jest normalna działalność gospodarcza z wyłączeniem lokalizacji inwestycji uciążliwych i wyjątkowo szkodliwych dla środowiska przyrodniczego.
7) obszar objęty zmianą studium posiada bezpośredni dostęp do istniejącej drogi powiatowej relacji Gądki – Kamionki – Babki – Wióry (KD – 548 P),

2. Kierunki zagospodarowania terenu
1) na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania – usługi kultu,
2) obszar zmiany Studium jest obszarem, na którym będzie rozmieszczona inwestycja celu publicznego,
3) w projektowaniu zagospodarowania terenu zabudowy sakralnej należy ustalić strefę budowlaną, tak by ograniczyć uszczelnienie terenu w celu zachowania prawidłowego funkcjonowania elementów środowiska przyrodniczego,
4) w wytycznych określających warunki zagospodarowania i zabudowy terenu należy wziąć pod uwagę fakt, że przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zlewni jezior Zaniemysko – Kórnickich,
5) w projektowaniu i realizacji zagospodarowania należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od lasu umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego oraz spełniające warunki bezpieczeństwa,
6) postuluje się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej średniowysokiej wzdłuż istniejącej zabudowy mieszkalnej,
7) gospodarka wodno-ściekowa musi spełniać wymagane normy prawne, wyklucza się zrzuty wód z kanalizacji deszczowej wprost do wód powierzchniowych,
8) ostateczny zasięg i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz udział powierzchni szczelnej w ogólnej powierzchni terenu opracowania powinien wynikać ze szczegółowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania terenu, lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
9) obsługę terenu przewiduje się z istniejącej drogi KD – 548 P.

ZMIANA NR 9

(wprowadzona Uchwałą Nr XLI/458/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik, w części dotyczącej terenu położonego w miejscowości Robakowo dla działki nr 85/1)

PRZEPISY OGÓLNE

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem DG:
   1) zmiana studium obejmuje obszar o pow. ca 1,0 ha położony we wsi Robakowo przy drodze gminnej KD - G.(ul. Żarnicka),
   2) granica obszaru objętego zmianą studium pokrywa się z granicą geodezyjną działki o numerze ewidencyjnym 85/1,
   3) przedmiotem zmiany studium jest przeznaczenie terenu rolnego na cele działalności gospodarczej.
2. Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustala zmianę funkcji przedmiotowego terenu z zagospodarowania rolniczego na zagospodarowanie o funkcji działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku zmiany

studium symbolem DG, w oparciu o kierunek zachodzących zmian w strukturze przestrzennej miejscowości Robakowo.

3. Zmiana studium ustala działalność gospodarczą o charakterze nieuciążliwym dla środowiska z uwagi na zasoby środowiska przyrodniczego.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Dla terenu zmiany studium ustala się co następuje:

1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym wyłączone z zabudowy:
   a) minimalna powierzchnia działki inwestorskiej - 5 000 m^2,
   b) max powierzchnia zabudowy działki - 60%,
   c) min. powierzchnia działki przeznaczona pod zieleń - 15%,
2. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody:
   a) jakiekolwiek oddziaływanie czynników szkodliwych powinno się mieścić się w granicach działki.
   b) obowiązek minimalizacji oddziaływania negatywnego na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno- ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w obszarze północno- zachodniej części gminy,
   c) zastosowanie paliw ekologicznych ograniczających emisję substancji szkodliwych do atmosfery,
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się konieczność przeprowadzenia wyprzedzająco, przed podjęciem inwestowania badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji z infrastrukturą techniczną:
   a) dojazd do przedmiotowego terenu winien być prowadzony z istniejącej drogi gminnej KD-G,
   b) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego wiejskiego wodociągu - grupowego w Gądkach,
   c) odprowadzenie ścieków przewiduje się do projektowanej wiejskiej oczyszczalni w Robakowie. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić poprzez lokalizację stacji transformatorowej zasilanej z sieci napowietrznej 15 KV biegnącej w rejonie północno- wschodniej części miejscowości Robakowo,
   e) zaopatrzenie w gaz projektuje się z istniejącego gazociągu.
5. Ustala się obowiązek wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali nie mniejszej niż 1 : 1 000, który określi zasady podziału terenu, szczególne warunki zabudowy, zasady rozwiązań komunikacyjnych i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

ZMIANA NR 10

Synteza rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianami obejmującymi miejscowości: Czmoniec i Radzewo oraz Borówiec, Kamionki, Koninko i Szczytniki.

(wprowadzona Uchwałą Nr XLVII/515/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik, obejmującą zmiany dla miejscowości: Czmoniec, Radzewo, Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki, Mościenica (obręb geodezyjny Skrzynki)), ***uchylona w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11 maja 2006 r. Nr PN.II-5.0911-261/06***

Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wprowadzona art. 14 pkt. 5

ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W świetle poprzednio obowiązującego stanu prawnego owa zgodność nie była wymagana, a wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr XXIX / 317 /2008 z dnia 08 października 2008 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmujące zmiany dla miejscowości: Borówiec, Kamionki, Koninko, Szczytniki oraz Czmoniec i Radzewo.

Jednym z wymogów prawnych, obowiązujących obecnie w planowaniu przestrzennym, jest jedynie rozwiązania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogły powodować utraty spójności polityki przestrzennej zawartej w studium gminy. W ostatnich latach zostało sporządzone wiele planów zagospodarowania przestrzennego, które nie zawsze pokrywały się z obszarami wyznaczonymi w studium pod zabudowę. W związku z powyższym wynikła potrzeba aktualizacji rysunku studium poprzez naniesienie uchwalonych i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Kórnik w ostatnich latach uległa znacznym przemianom pod wpływem różnorodnych stosunków społecznych i gospodarczych. Zmianie w części tekstowej ulegają przede wszystkim niektóre ustalenia studium obejmujące:

- *formy ochrony przyrody;*
- *czynniki demograficzno-społeczne;*
- *infrastrukturę techniczną;*
- *kierunki w zakresie ochrony środowiska;*
- *kierunki w zakresie demografii;*
- *kierunki w zakresie polityki przestrzennej;*
- *kierunki w zakresie rekreacji i wypoczynku;*
- *kierunki w zakresie działalności gospodarczej;*
- *kierunki w zakresie komunikacji;*
- *kierunki w zakresie zaopatrzenia w wodę;*
- *kierunki rozwoju sieci gazowej;*
- *kierunki rozwoju odprowadzania ścieków;*
- *kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznej.*

Rysunek zmiany studium ukazuje konieczność koordynowania przez Gminę, będącą jedynym dysponentem władztwa planistycznego, procesów planowania zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Aby zrealizować powyższy cel, Gmina jest zobligowana do prowadzenia odpowiedniej polityki ekologicznej.

Przedmiotem polityki ekologicznej, celowego i zamierzonego działania, jest środowisko oraz jego jakość z punktu widzenia potrzeb biologicznych, społecznych, i gospodarczych ludzi. Jedną z głównych zasad polityki ekologicznej jest równorzędność i integralność trzech polityk: ekologicznej, gospodarczej i społecznej.

Jednym z podstawowych środków realizacji polityki ekologicznej jest planowanie przestrzenne, które z mocy ustawy oparte jest na ładzie przestrzennym i zrównoważonym rozwoju. Istotą zrównoważonego rozwoju jest zapewnienie trwałej poprawy jakości życia współczesnych i przyszłych pokoleń poprzez kształtowanie właściwych proporcji między trzema rodzajami kapitału: ekonomicznym, ludzkim i przyrodniczym.

W początkowych analizach wskazywano jedynie na tereny północne gminy, które miały ulec przekształceniu, jednakże przede wszystkim ze względu na procesy imigracyjne, niską cenę gruntów, tereny mało zurbanizowane, atrakcyjną mozaikę pól i lasów przemianom uległy i ulegają także inne miejscowości gminy.

Przy kształtowaniu ładu przestrzennego każdej miejscowości, istotnym wyzwaniem jest uporządkowanie istniejącej, jak też planowanej zabudowy z uwzględnieniem powstania nowych układów komunikacyjnych.

W celu określenia zgodności przyjętych w planach miejscowych ustaleń, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik należy przeanalizować najważniejsze aspekty:

~~• zbadać, czy analizowany teren znajduje się na obszarze problemowym, na którym został ustanowiony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;~~

~~• zbadać granice obszaru problemowego wymagającego sporządzenia ww. planu;~~

~~• zbadać zgodność funkcji podstawowej określonej w studium i w planie miejscowym;~~

~~• zbadać czy wymagania szczegółowe zapisane w studium zostały rozwiązane w planie miejscowym.~~

~~Zapisy studium stanowią generalizację funkcji omawianych terenów, jednakże istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających oraz innych pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Przez niekolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska, nie powodujący obniżenia jakości przestrzeni, itp.~~

~~Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, ale przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione potrzebami, które ujawnią się w późniejszym okresie, Oczywiście nowe funkcje nie mogą powodować uciążliwości dla ludzi i dla środowiska przyrodniczego.~~

~~W studium gminy Kórnik zawiera się niektóre, ale niezbędne wymagania, które powinny się znaleźć w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – dotyczy miejscowości: Borówiec, Czmoniec, Kamionki, Radzewo, Koninko, Szczytniki.~~

~~Granice obszarów postulowanych do zainwestowania, pokazanych na rysunku studium są granicami terenów, dla których wymagany jest obowiązek sporządzenia planów miejscowych. Możliwe jest wykonanie opracowań planistycznych dla fragmentów obszarów, pokazanych na rysunku studium, pod warunkiem, że poszczególne części znajdują się przy istniejących drogach publicznych, a także wtedy gdy każdy z planów będzie posiadał układ komunikacyjny pozwalający na połączenie z drogami publicznymi. Ten ostatni warunek nie dotyczy obszarów, na których będą realizowane tzw. „osiedla zamknięte". W takiej sytuacji uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla takiego terenu musi zawierać zapis o tworzeniu „osiedla zamkniętego".~~

~~Generalne zasady kształtowania przestrzeni, których przestrzeganie ma wpływać na poprawę ładu przestrzennego, zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. 02, Nr 35, poz.1052.~~

~~Obszary problemowe, dla których studium ustala obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:~~

~~W studium dla ww. miejscowości wyznacza się następujące obszary problemowe, dla których wymagane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:~~

1. ~~Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku studium symbolem M.~~
2. ~~Obszar przeznaczony pod działalność gospodarczą oraz wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, oznaczony na rysunku studium symbolem UC/DG.~~
3. ~~Obszar przeznaczony pod lokalizację obiektów oświatowych, będących inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony na rysunku studium symbolem UO/US~~
4. ~~Obszar przeznaczony pod lokalizację cmentarza, będący inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym wraz z parkiem wypoczynkowym, oznaczony na rysunku studium symbolem ZC/US.~~
5. ~~Obszar korytarza po likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV.~~

6. Obszar, na którym rozmieszczona będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, napowietrznej linii elektroenergetycznej czterotorowej, dwunapięciowej WN 2 x 220kV + 2 x 400kV.
7. Obszar pod nazwą „Dolina rzek Głuszynki i Kopli", granice zgodne z uchwałą obejmującą ten teren jedną z form ochrony, patrz ustalenia pkt. 1 i 4 niniejszego opracowania „Kierunki w zakresie polityki przestrzennej".

Funkcja dominująca jest synonimem funkcji podstawowej, określonej na rysunku studium, pojęcia te występują w tekście zamiennie.

Na legendzie rysunku podane są tylko funkcję podstawowe, a opis funkcji złożonych z tychże funkcji podstawowych, znajduje się w tekście studium.

Szczegółowe wymagania, które winny się znaleźć w ustaleniach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Ad 1. W studium, dla obszarów o dominującej funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku studium symbolem M, przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się realizacje wielorodzinnych, małych domów mieszkalnych do sześciu mieszkań w budynku.

W planach miejscowych należy przewidzieć tereny zieleni wewnątrz osiedlowej. Mogą one mieć formę placów zabaw dla dzieci małych, boisk sportowych dla dzieci starszych i dla młodzieży oraz dla dorosłych, a także skwerów, placów publicznych. Minimalny udział takich form zagospodarowania, który należy przyjąć na terenie każdego osiedla to 10 m^2 na działkę (mieszkanie). W ramach tej powierzchni, w zależności od rodzaju zagospodarowania, należy przyjąć jeden z poniższych parametrów jako wiodący:

- przewidując zagospodarowanie zielenią, np. skwer, ogród wypoczynkowy, min. 4 m^2 na działkę lub mieszkanie,
- min. 8 m^2 na działkę (mieszkanie) dla terenów rekreacyjnych dla dzieci.

W ramach jednego lub kilku obszarów zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczać tereny związane z usługami handlu i usługami podstawowymi. W studium proponuje się aby przyjąć następujące parametry:

- min. 200 m^2 powierzchni sprzedaży na 1 000 mieszkańców, lub
- min. 500 m^2 powierzchni usługowej na 1 000 mieszkańców.

Wskaźniki demograficzne podano w Części B pkt. 3.1 „Demografia", Części C pkt. 3 „Kierunki w zakresie demografii", oraz poniżej.

Wskazane jest aby budynki mieszkalne charakteryzowały się podwyższoną izolacyjnością akustyczną.

Na rysunku studium pokazano miejsca zalecane dla wyznaczenia terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych, do których zaliczono między innymi:

- banki,
- apteki,
- obiekty kultu religijnego,
- ośrodki kulturalne lub oświatowe, realizowane co najmniej poza II strefą oddziaływania od lotniska,
- obiekty oświatowe i związane z ochroną zdrowia, (np. należy przyjąć minimum jedną aptekę na 5 000 mieszkańców)

oraz inne podobne, a nie wymienione wyżej, zgodnie z zasadami opisanymi w studium.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w granicach których znajdują się zlikwidowane odwierty gazu ziemnego wraz z nieczynnymi gazociągami (w miejscowości Borówiec) zagospodarowanie należy kształtować w następujący sposób: wokół nieczynnych odwiertów wyznaczyć 5 m strefę ochronną; w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów, a zagospodarowanie winno być tak rozwiązane aby były zachowane wszystkie wymagane prawem warunki bezpieczeństwa.

~~*Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej:*~~

~~*• zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;*~~

~~*• działalności gospodarcze wymagają przeprowadzenia postępowań wynikających z obowiązującego prawa, np. Prawa ochrony środowiska.*~~

~~*Za zgodne ze studium należy uznać wszelkie usługi towarzyszące i funkcje uzupełniające funkcję podstawą określoną na rysunku studium. Przez usługi towarzyszące lub funkcje uzupełniające należy uznać takie formy działalności lub takie zagospodarowanie terenu, które będzie poprawiało jakość przestrzeni i będzie przyczyniać się do poprawy jakości życia mieszkańców. Przykładowo dla funkcji mieszkaniowej mogą być to np.: usługi handlu, za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, prywatne obiekty oświatowe, obszary przestrzeni publicznej realizowanej w formie placów, rynków, tereny zieleni wewnątrz osiedlowej, tereny sportowo-rekreacyjne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze, pasy wyznaczone dla przebiegu infrastruktury technicznej oraz inne podobne, a nie wymienione wyżej.*~~

~~*Listy powyższej nie należy traktować jako zamknięty katalog, lecz jako wskazanie możliwych rozwiązań. Podobnie nie należy, podanego wyżej, nazewnictwa traktować, jako obowiązujące dla ustaleń przyjętych w projekcie planu. Dopuszczalne jest stosowanie synonimów podanych funkcji.*~~

~~*Ad 2. Dla obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, oznaczone na rysunku studium symbolem UC/DG.*~~

~~*Ze względu na położenie przy torach kolejowych zagospodarowanie przewidziane w planie miejscowym musi uwzględniać oddziaływanie na ww. obszary.*~~

~~*W studium nie precyzuje się rodzaju działalności gospodarczej, może być ona związana zarówno z produkcją, jak również z usługami, rozumianymi szerzej niż usługi podstawowe.*~~

~~*Wskazanym jest, aby budynki, w których będą przebywali ludzie, charakteryzowały się podwyższoną izolacyjnością akustyczną.*~~

~~*Przykładowe funkcje jakie mogłyby być usytuowane na obszarach UC/DG;*~~

~~*• handlowe obiekty wielkopowierzchniowe,*~~

~~*• baza autobusów i warsztaty naprawcze autobusów,*~~

~~*• przystanki kolejowe,*~~

~~*• dworce autobusowe,*~~

~~*• straż pożarna,*~~

~~*oraz inne nie wymienione wyżej, które będą wynikały z aktualnych potrzeb.*~~

~~*Wszystkie inwestycje lokalizowane na obszarach UC/DG muszą zachowywać standardy środowiska, określone w przepisach, w szczególności w tych miejscach gdzie występuje sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową. Pojęcie „sąsiedztwo" należy w tym wypadku rozumieć szerzej, bo nie muszą to być tylko tereny przylegające do obszarów UC/DG. Przez „sąsiednie tereny" należy uznać również tereny znajdujące się po przeciwnej stronie drogi, jeżeli rodzaj działalności mógłby negatywnie oddziaływać na tereny zabudowy mieszkaniowej.*~~

~~*Ad 3. Dla obszaru przeznaczonego pod lokalizację obiektów oświatowych, będących inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczonego na rysunku studium symbolem UO/US.*~~

~~*W wyniku intensywnego zagospodarowywania północnej części gminy Kórnik, w większości zabudową mieszkaniową, odczuwalny jest brak dogodnych terenów pod lokalizację obiektów oświatowych. Natomiast w Borówcu brak jest dostatecznie dużego i dogodnie położonego terenu, na którym mogłyby być zrealizowane szkoły i przedszkola. Wobec powyższego pozostaje w Kamionkach wyznaczenie takiego obszaru.*~~

~~*Dla określenie niezbędnych powierzchni, dokonano obliczeń, wykorzystując dane z części B pkt. 3.1 „Demografia" oraz Części C pkt. 3 „Kierunki w zakresie demografii".*~~

~~*Ustalono niezbędną liczbę miejsc w przedszkolach oraz niezbędnej powierzchni (przyjęto wskaźnik 4%):*~~

~~*• w Borówcu 7 650 osób x 4% = 306 miejsc,*~~

~~zakładając niezbędną powierzchnię na jedno dziecko: 67 m^2, uzyskamy wymaganą powierzchnię terenu pod przedszkole: 20 502 m^2 (ok. 2,0 ha);~~

- ~~w Kamionkach 6 250 osób x 4% = 250 miejsc,~~
  ~~zakładając niezbędną powierzchnię na jedno dziecko: 67 m^2, uzyskamy wymaganą powierzchnię terenu pod przedszkole: 16 750 m^2 (ok. 1,7 ha);~~
- ~~w Koninku 2 150 osób x 4% = 86 miejsc,~~
  ~~zakładając niezbędną powierzchnię na jedno dziecko: 67 m^2, uzyskamy wymaganą powierzchnię terenu pod przedszkole: 5 762 m^2 (ok. 0,6 ha);~~
- ~~w Szczytnikach 3 650 osób x 4% = 146 miejsc,~~
  ~~zakładając niezbędną powierzchnię na jedno dziecko: 67 m^2, uzyskamy wymaganą powierzchnię terenu pod przedszkole: 9782 m^2 (ok. 1,0 ha);~~

~~Razem w północnej części gminy Kórnik może zamieszkać ok. 20 tys. osób, dlatego max ilość miejsc w przedszkolach wyniesie ok. 800.~~

~~Podane wyżej wartości są wielkościami globalnymi. Dopuszcza się wyznaczanie terenów pod przedszkola, jako funkcja uzupełniająca dla zabudowy mieszkaniowej w ramach różnych planów, (mogą to być przedszkola prywatne). W studium wymaga się aby minimalna powierzchnia działki, na której zostanie, w planie miejscowym, zlokalizowane przedszkole wraz z placem zabaw, wynosiła 1500 m^2.~~

~~Ponieważ zagospodarowywanie terenów będzie sukcesywne, a także ze względu na malejący przyrost naturalny podane wyżej wskaźniki powinny być każdorazowo aktualizowane i dostosowywane do aktualnych potrzeb. Takie aktualne parametry będą podstawą ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.~~

~~W studium wyznaczono jeden teren pod obiekty oświatowe, czyli szkołę podstawową i gimnazjum. Taką funkcję wyznacza się w Kamionkach, jest to teren oznaczony symbolem UO/US – pow. ok. 30,0 ha.~~

~~Przy obliczaniu niezbędnej powierzchni terenu pod szkołę przyjęto, że dzieci szkolne i młodzież stanowią 10% populacji, wobec powyższego wymagana liczba miejsc dla ośrodka liczącego 20 000 osób wyniesie 2 000 uczniów. Przy obliczaniu niezbędnej powierzchni działki pod obiekty oświatowe, przyjęto 60 m^2/na 1 ucznia, stąd wymagana powierzchnia to:120 000 m^2, czyli 12,0 ha.~~

~~Na obszarze UO/US pozostaje jeszcze około 18,0 ha, na których, obok zespołu szkół, wskazane jest zlokalizować np. halę widowiskowo-sportową, boiska sportowe, krytą pływalnię itp. Obiekty te wraz ze szkołą stanowić by mogły jedną funkcjonalną całość.~~

~~Na obszarze UO/US wskazane jest wyznaczenie, w pobliżu pasa terenu pozostałego po likwidacji linii 220kV, obszaru przestrzeni publicznej, np. w formie rynku, wokół którego można zlokalizować budynki usługowe. W budynkach tych mogą się znaleźć usługi podstawowe, np. bankowe, hotelowe, pocztowe, usługi związane z ochroną zdrowia, np. przychodnie lekarskie i apteki oraz posterunek policji, stację pogotowia ratunkowego, straż pożarną. Przy czym w studium przewiduje się jeszcze inną lokalizację straży pożarnej, a mianowicie na terenach DG w Koninku lub w Szczytnikach, w pobliżu drogi powiatowej. Taka lokalizacja pozwoli znacznie skrócić drogę dojazdu do drogi ekspresowej i do autostrady. W takiej sytuacji nie jest też wykluczona lokalizacja straży pożarnej w Kamionkach na innym terenie niż UO/US.~~

~~Studium dopuszcza lokalizowanie prywatnych szkół w ramach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej. Przy redagowaniu ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla prywatnych szkół i przedszkoli zastosować parametry wynikające z potrzeb danej jednostki oświatowej.~~

~~Na obszarze UO/US, w pobliżu drogi (np. ul. Mieczewskiej lub nowo wyznaczonej po likwidacji linii 220kV) można zlokalizować dworzec autobusowy, przy czym bazę autobusów i warsztaty należy wyprowadzić poza obszar zabudowy mieszkaniowej, np. w Koninku lub w Szczytnikach, na jednym z obszarów oznaczonych symbolem DG lub UC/DG.~~

W ramach obszaru UO/US dopuszczalne jest lokalizowanie budynków związanych z administracją.

W studium przyjęto możliwe zapotrzebowanie na powierzchnię związaną z administracją, które wyniesie: od 25 do 50 m^2 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, co daje zapotrzebowanie od 500 do 1000 m^2 powierzchni budynków na administrację. Parametr ten należy przyjąć jako wskazanie, wymagające zweryfikowania i dostosowania do potrzeb aktualnych w chwili realizacji.

Wysokość zabudowy: przy ustalaniu wysokości zabudowy należy kierować się wartością bezwzględną do 93,00 m n.p.m.

Ad 4. Dla obszaru przeznaczonego pod lokalizację cmentarza, który jest zaliczany do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wraz z parkiem wypoczynkowym, oznaczonych na rysunku studium symbolami ZC/US i US.

Dokładna lokalizacja terenu cmentarza na terenie ZC/US wymaga uprzednich badań gruntu, które jednoznacznie przesądzą o jego lokalizacji na tym obszarze. Studium przyjmuje 3,5 ha, jako minimalną powierzchnię pod cmentarz komunalny, a maksymalną 5 ha. Preferowana lokalizacja cmentarza w południowej części obszaru, w oddaleniu od planowanej oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Obok cmentarza należy wyznaczyć parkingi dla samochodów osobowych.

W sąsiedztwie cmentarza należy zlokalizować kościół.

Pozostałe grunty na obszarze oznaczonym symbolem ZC/US wyznacza się pod usługi rekreacji. Preferuje się usługi nie kolidujące z kompleksem leśnym, np. park wypoczynkowy, przy czym należy przyjąć 3,8 m^2/mieszkańca. Park służyłby przede wszystkim mieszkańcom Kamionek i Borówca, w których docelowo zamieszka ok. 13 900 osób. Wobec powyższego, niezbędna powierzchnia parku wypoczynkowego może wynieść 52,8 ha. Studium dopuszcza inną niż określona wyżej powierzchnia.

Przy zagospodarowywaniu ww. terenu inną funkcją niż park, należy przewidzieć pasy zadrzewień w sąsiedztwie lasu, przy czym szerokość tych pasów nie powinna być mniejsza niż 15,0 m.

Na obszarze US studium przewiduje możliwość realizacji zespołu rekreacyjno-wypoczynkowego. Przy czym należy zachować pas zieleni w części bezpośrednio przylegającej do terenu zabudowy mieszkaniowej. Funkcją tego pasa zieleni będzie oddzielenie wzrokowe obiektów sportowych i rekreacyjnych od budynków mieszkalnych oraz pozwoli na łagodne przejście pomiędzy funkcjami.

Dla określenia wymaganej powierzchni pod zespół rekreacyjno-wypoczynkowy przyjęto wskaźnik wynoszący 1,50 m^2/mieszkańca, co dla 20 000 mieszkańców daje 30,0 ha. Obiekty, które mogą się znaleźć na ww. obszarze to: np. pływalnie, lodowiska, boiska sportowe, korty tenisowe, ścieżki zdrowia, górki saneczkowe itp.

Przy czym w studium ustala się całkowity zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń związanych ze sportami motorowymi oraz innymi hałaśliwymi.

Nadto w ramach zespołu rekreacyjno-wypoczynkowego można zlokalizować obiekty związane z ochroną zdrowia, np. prywatne kliniki, domu pogodnej starości itp.

Ad 5. Dla obszaru powstałego po likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV.

Dla ww. obszaru został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik, we wsiach Kamionki, Borówiec, Skrzynki, w części dotyczącej lokalizacji napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2 x 220 kV + 2 x 400 kV, po trasie istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV Plewiska – Konin, uchwalony przez Radę Miejską w Kórniku uchwałą Nr XI/160/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 155, poz. 2913 z dnia 1 października 2003 r.).

W związku z pracami projektowymi zmierzającymi do przeniesienia, poza obszary zurbanizowane modernizowanej ww. linii, pozostanie pas terenu, przez który obecnie ta linia przebiega wraz z obszarem ochronnym. Ze względu na oddziaływanie pól elekromagnetycz-

~~nego i elektrycznego wokół linii obszar ochronny został wyłączony z zabudowy. Po likwidacji linii pozostanie pas terenu wolny od zabudowy. Dla nowego planu zagospodarowania wskazuje się następujące formy zagospodarowania:~~

- ~~przeznaczenie terenu pod układ komunikacji lokalnej służącej obsłudze terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie;~~
- ~~wyznaczenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;~~
- ~~maksymalną obudowę biologiczną wyznaczonego układu komunikacyjnego, np. poprzez szpaler drzew, realizację drogi w formie alei itp.~~
- ~~pozostałą część terenu można przeznaczyć na funkcje znajdujące się w sąsiedztwie, w większości będzie to mieszkaniówka, bez możliwości lokalizowania nowej zabudowy;~~
- ~~przewidzieć należy zastosowanie technicznych rozwiązań mających na celu ograniczenie prędkości ruchu na drodze, np. przez zastosowanie szykan drogowych;~~
- ~~wskazane jest, tam gdzie pozwolą na to warunki, zastosowanie małych rond;~~
- ~~istotnym warunkiem jest, aby nowy układ drogowy przyczynił się do usprawnienia obsługi komunikacyjnej terenów, ale należy zadbać, w miarę możliwości, o ograniczenie wpływu na zabudowę mieszkaniową;~~

~~oraz inne rozwiązania, które okażą się konieczne w chwili realizacji zadania.~~

~~Ad 6. Dla obszaru, na którym rozmieszczona będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – napowietrzna elektroenergetyczna linia czterotorowa, dwunapięciowa 2 x 220kV + 2 x 400kV.~~

~~Ad 7. Ustalenia dla obszaru problemowego „Dolina rzek Głuszynki i Kopli"~~

~~W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. obszaru zastosować poniższe warunki oraz informacje zawarte w „Kierunkach w zakresie polityki przestrzennej":~~

- ~~należy teren wzbogacić w oczka wodne, kaskady, strumienie, kładki mostki, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia i inne podobnej;~~
- ~~przy czym zagospodarowanie należy kształtować w sposób pozwalający na maksymalną ochronę istniejącego zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania istniejących ekosystemów;~~
- ~~równocześnie należy dążyć do pełnego wykorzystania naturalnego ukształtowania terenu; naturalne oraz sztuczne urzeźbienie terenu powinno być wykorzystane do podniesienia walorów eterycznych, a także do tworzenia celowych przegród lub otwarć widokowych, nadto winno służyć regulacji przepływu mas powietrznych, a tym samym przyczyniać się do przewietrzania terenu;~~
- ~~nie mniej ważnym jest właściwy dobór i rozmieszczenie roślin, w tym właściwy udział obsadzeń niskich, przyziemnych i średnio wysokich, a także zharmonizowanie ich z warunkami siedliskowymi.~~

~~Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń. Ogrodzenia powinny być wykonane z materiałów naturalnych i być ażurowe. Nie mogą one uniemożliwiać migracje zwierząt.~~

~~Studium dopuszcza, jako alternatywne rozwiązanie zagospodarowania „Doliny rzek Głuszynki i Kopli", zielenią o charakterze zieleni parkowej ze ścieżkami pieszymi, rowerowymi małą architekturą itp. W przypadku zagospodarowania doliny jako zieleni parkowej, musiałby on stać się terenem ogólnie dostępnym, stanowiąc obszar przestrzeni publicznej. Wyłączone z tego mogą być tereny, należące do osób prywatnych lub prawnych, a wyznaczone na rysunku studium mające ustalone zagospodarowanie US. Możliwe byłoby ujęcie tych terenów w całości i zagospodarowanie ogólnodostępnymi obiektami sportowymi. Postępowanie wymaga wprowadzenia procedur wynikających z przepisów, w tym z ustawy o gospodarce nieruchomościami.~~

~~Role łączników ekologicznych na terenach zurbanizowanych powinna pełnić zieleń przydrożna i wzdłuż cieków wodnych. Przy ustalaniu zasad zagospodarowywania każdego z terenów należy dążyć do maksymalnego udziału terenów biologicznie czynnych.~~

~~Dla terenów leżących w granicy obszaru „Dolina rzek Głuszynki i Kopli", dla których zo-~~

~~stały już wcześniej uchwalone plany miejscowe, w studium utrzymuje się ich moc obowiązywania, przy czym dopuszcza się zmiany tych planów dostosowujące ich ustalenia do aktualnych potrzeb i przepisów prawa.~~

~~Dla terenów publicznych – drogi publiczne konieczne jest wyznaczenie korytarzy ekologicznych w kompleksach leśnych i w sąsiedztwie terenów doliny rzek. Powinny to być takie rozwiązania techniczne lub naturalne, które umożliwią bezpieczne przemieszczanie się drobnej zwierzynie, szczególnie płazom.~~

~~Na drogach wskazane jest stosowanie rozwiązań technicznych, umożliwiających ograniczenie prędkości ruchu pojazdów, np. wszelkiego rodzaju szykany.~~

~~Przy realizacji skrzyżowań ważniejszych dróg publicznych, szczególnie na terenach zurbanizowanych, preferuje się skrzyżowania skanalizowane, np. ronda.~~

~~W niniejszym opracowaniu zmienione zostały granice studium w miejscowości Szczytniki, które odpowiadają granicom administracyjnym gminy Kórnik. Powyższe uzupełniono zgodnie z granicami wsi, na podstawie map ewidencyjnych.~~

~~Obszary problemowe, dla których studium ustala obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:~~

~~W studium dla ww. miejscowości wyznacza się następujące obszary problemowe, dla których wymagane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:~~

~~Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku studium symbolem M.~~

~~Szczegółowe wymagania, które winny się znaleźć w ustaleniach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:~~

~~1. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w granicach których znajdują się zlikwidowane odwierty gazu ziemnego wraz z nieczynnymi gazociągami (w miejscowości Radzewo) zagospodarowanie należy kształtować w następujący sposób: wokół nieczynnych odwiertów wyznaczyć 5 m strefę ochronną; w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów, a zagospodarowanie winno być tak rozwiązane aby były zachowane wszystkie wymagane prawem warunki bezpieczeństwa.~~

~~2. Na terenach przewidywanych pod zabudowę mieszkaniową oraz pod usługi oświaty nie przewiduje się lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.~~

ZMIANA NR 11

~~Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianami obejmującymi fragmenty miejscowości Dachowa.~~

~~(wprowadzona Uchwałą Nr IV/37/07 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik ze zmianami obejmującymi fragmenty miejscowości Dachowa)~~

~~W miejscowości Dachowa działki oznaczone ewidencyjnym nr: 37, 79/1 i 81 przeznacza się w studium pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą.~~

~~W studium nie precyzuje się rodzaju działalności gospodarczej, może być ona związana zarówno z produkcją, jak również z usługami, rozumianymi szerzej niż usługi podstawowe.~~

~~Przykładowe funkcje, jakie mogłyby być usytuowane na obszarach:~~

- ~~handlowe obiekty wielkopowierzchniowe, o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2 – wymagające sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego~~
- ~~centra logistyki i obiekty z nimi związane,~~

- ~~zakłady produkcyjne,~~
- ~~hotele i obiekty sportowo-rekreacyjne,~~
- ~~baza autobusów i warsztaty naprawcze autobusów,~~
- ~~dworce autobusowe,~~
- ~~straż pożarna,~~

~~oraz inne nie wymienione wyżej, które będą wynikały z aktualnych potrzeb.~~

~~Wszystkie inwestycje lokalizowane na obszarach muszą zachowywać standardy środowiska, określone w przepisach, w szczególności w tych miejscach gdzie występuje sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową. Pojęcie „sąsiedztwo" należy w tym wypadku rozumieć szerzej, bo nie muszą to być tylko tereny przylegające do obszarów. Przez „sąsiednie tereny" należy uznać również tereny znajdujące się po przeciwnej stronie drogi, jeżeli rodzaj działalności mógłby negatywnie oddziaływać na tereny zabudowy mieszkaniowej.~~

~~Wskazanym jest, aby budynki, w których będą przebywali ludzie, charakteryzowały się podwyższoną izolacyjnością akustyczną.~~

~~Ustala się realizację pasów zieleni ochronnej wzdłuż granic terenu objętego niniejszą zmianą, o minimalnej szerokości 20 m.~~

~~Wzdłuż Strugi Środzkiej ustala się zachowanie korytarza ekologicznego poprzez realizację terenów powierzchni biologicznie czynnej.~~

~~Dopuszcza się przeznaczenie fragmentu obszaru oznaczonego 1DG, położonego w południowej jego części, na cele działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną. Granicą dopuszczonego przeznaczenia jest istniejąca droga oznaczona numerem ewidencyjnym 80.~~

ZMIANA NR 12

~~(wprowadzona Uchwała Nr VII/63/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w części dotyczącej działki nr ewid. 6/12 w miejscowości Żerniki, Gm. Kórnik)~~

1. ~~Zmiana studium obowiązuje na terenie gminy Kórnik w Żernikach na działce o nr ewid. 6/12, oznaczonym na ujednoliconym rysunku studium – teren objęty zmianą, oznaczony symbolem U/DG. Powierzchnia obszaru zmiany studium wynosi około 3 ha.~~
2. ~~Uwzględniając uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz występujących w sąsiedztwie działki nr 6/12 w Żernikach przekształceń struktury przestrzennej, dokonanej w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla terenu objętego zmianą ustala się zmianę kierunku zagospodarowania przestrzennego z gruntów rolnych na tereny przeznaczone do zainwestowania.~~
3. ~~Dla terenu, oznaczonego na ujednoliconym rysunku studium symbolem U/DG, o którym mowa w §1 ust.2 ustala się:~~
   1) ~~kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i zagospodarowaniu terenów – zmianę dotychczasowych gruntów rolnych na tereny przeznaczone do zainwestowania pod podstawową funkcję - zabudowę usługową z dopuszczeniem nieuciążliwej dla środowiska działalności gospodarczej, w tym: obiektów produkcyjnych, baz, składów;~~
   2) ~~następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:~~
      a) ~~maksymalną powierzchnię zabudowy - 50%,~~
      b) ~~minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,~~
      c) ~~minimalna powierzchnia działki budowlanej – 8 000,00 m^2;~~
   3) ~~zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:~~
      a) ~~wprowadzenie zadrzewień o funkcjach ochronnych i krajobrazowych,~~
      b) ~~nie lokalizowanie obiektów mogących spowodować istotne dla przyrodniczej funkcji terenu obniżenie zwierciadła wód podziemnych;~~
   4) ~~nakaz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na obszar wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.~~

ZMIANA NR 13

(wprowadzona Uchwałą N XVI/156/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Mościenica)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmująca zmiany dla miejscowości Mościenica.

13.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany

Teren powinien zostać zagospodarowany ekstensywnie. Z uwagi na jego walory krajobrazowe i położenie na terenach i w sąsiedztwie terenów stanowiących o tożsamości przyrodniczej i atrakcyjności turystycznej gminy Kórnik, zabudowie należy nadać charakter podkreślający walory krajobrazowe i adekwatny do zagospodarowania tych obszarów.

Możliwa jest różnorodna zabudowa. Na działkach dopuszcza się sytuowanie po jednym budynku rekreacyjnym i mieszkalnym wraz z zapleczem gospodarczo-garażowym. Wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 10 m, budynków rekreacyjnych – 6 m, budynków gospodarczo-garażowych 6 m, natomiast wysokości budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, usługami turystyki i działalnością gospodarczą powinny być określone w miejscowym planie, stosownie do potrzeb. Powierzchnia biologicznie czynna terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych oraz usług turystyki nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, a powierzchnia przeznaczona na cele lokalizowania budynków nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej. W przypadku działek przeznaczonych na cele działalności gospodarczej, usługowej lub deweloperskiej, powierzchnię zabudowy zwiększa się do 40%. W granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w ilości odpowiedniej do sposobu ich zagospodarowania.

13.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych. Nie powinna też niszczyć naturalnej rzeźby brzegów jeziora. Podczas posadowienia budynków nie należy dokonywać makroniwelacji terenu i niwelowania naturalnego nachylenia terenu w kierunku wschodnim. Wycinanie drzew powinno być ograniczone do minimum i stosowane jedynie na terenie przeznaczonym bezpośrednio na cele lokalizowania budynków i infrastruktury technicznej, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych. Z uwagi na fakt, że teren leży w łączniku ekologicznym, nasadzenia wprowadzane na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne powinny kontynuować leśny charakter zadrzewień na terenach sąsiednich, poprzez wprowadzanie nasadzeń wyłącznie typowych dla rodzimej flory leśnej: liściastej i iglastej, traktowanych jako uzupełnianie istniejącego drzewostanu. Obce gatunki nasadzeń drzew nie powinny przekraczać 10% ogólnej biologicznie czynnej powierzchni terenu.

Poprawa stanu sanitarno-klimatycznego i jego dalsza ochrona muszą być realizowane przez:

- *odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z przejściowym dopuszczeniem gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej,*
- *wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,*
- *maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,*
- *składowanie odpadów w pojemnikach i organizowanie ich wywozu zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,*
- *stosowanie do ogrzewania budynków paliw gazowych i ciekłych, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej.*

Ze względu na walory krajobrazowe i zwiększone standardy ich ochrony zalecane jest wprowadzenie ekstensywnych form zabudowy.

Na omawianych terenach nie są zlokalizowane uzdrowiska.

13.3. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się budowę dróg publicznych; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.

13.4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się rozmieszczanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, to jest: budowę publicznej drogi wojewódzkiej nr 434 wraz ze skrzyżowaniem w formie ronda.

13.5. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Nie określa się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2. Nie zostaną opracowane oddzielne miejscowe plany dla obszarów przestrzeni publicznej.

13.6. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Określa się granice sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów objętych zmianą Studium. Potrzeba opracowania miejscowego planu wynika z uwagi na:

- *występowanie przestrzeni publicznych, takich jak droga wojewódzka,*
- *konieczność przestrzennego powiązania fragmentarycznie obowiązujących miejscowych planów, nie powiązanych przestrzennie jedną koncepcją,*
- *konieczność wytyczenia dróg lokalnych dla celów przeprowadzenia infrastruktury technicznej.*

Granice miejscowego planu wskazanego do opracowania określono na rysunku zmiany Studium.

W ramach opracowania określonego wyżej miejscowego planu, z uwagi na występowanie gleb dobrych klas – od IIIa do IVb, w zależności od potrzeb, będą uwzględnione procedury pozyskiwania zgody na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z brzmieniem przepisów odrębnych. Tereny te określa rysunek zmiany Studium.

13.7. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

ZMIANA NR 14

wprowadzona Uchwałą nr LV/563/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Czmoń.

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmująca zmiany dla miejscowości Czmoń.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Zmiana Studium obejmująca wieś Czmoń nie wprowadza zmian w strukturze przestrzennej w skali gminy. Zmiany przeznaczenia terenów polegają na:

- *Wskazaniu terenów rolnych, których docelowym zagospodarowaniem będzie funkcja mieszkalna i mieszkalna z usługami.*
- *Wskazaniu, jako kierunku zagospodarowania nieczynnego składowiska odpadów, zalesienia lub realizacji zieleni urządzonej, z możliwością eksploatacji biogazu składowiskowego.*

2. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany.*

Teren centrum wsi powinien zostać zagospodarowany stosunkowo intensywnie. Z uwagi na położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 434, linię zabudowę dla nowych obiektów należy kształtować zgodnie z obowiązującym prawem oraz z zachowaniem norm akustycznych. Nowa zabudowa, w zależności od funkcji, powinna podkreślać wiejski charakter krajobrazu.

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Zaleca się lokalizowanie na poszczególnych działkach budowlanych po jednym budynku wraz z zapleczem gospodarczo-garażowym. Wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 10 m, budynków usługowych – 6 m, budynków gospodarczo-garażowych 6 m, natomiast wysokości budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą powinny być określone w miejscowym planie, stosownie do potrzeb. Powierzchnia biologicznie czynna terenów nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, a powierzchnia przeznaczona na cele lokalizowania budynków nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej. W przypadku działek przeznaczonych na cele działalności usługowej powierzchnię zabudowy można zwiększyć do 40%. W granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w ilości odpowiedniej do sposobu ich zagospodarowania. Ze względu na klasę i kategorię drogi wojewódzkiej nie dopuszcza się możliwości lokalizowania nowych zjazdów lub wjazdów na tą drogę z dróg podporządkowanych.

Dla planowanych obszarów zabudowy należy stosować przepisy dotyczące maksymalnego natężenia hałasu, szczególnie w strefach o potencjalnej możliwości przekraczania dopuszczalnych wskaźników. Ustala się, że dla obszarów oznaczonych symbolami M, R/M, M/U obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.*

Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych. Drzewa wycinać można jedynie na terenie przeznaczonym bezpośrednio na cele lokalizowania budynków i infrastruktury technicznej, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej" ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w obrębie wykopów budowlanych. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ, w którym określony zostanie zakres niezbędnych prac archeologicznych.

Prace prowadzone przy obiekcie wpisanym do ewidencji konserwatorskiej (dom nr 13 we wsi Czmoń), mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu winny być konsultowane z WWKZ.

4. *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*

Poprawa stanu sanitarno-klimatycznego i jego dalsza ochrona muszą być realizowane przez:

- *inwentaryzację zieleni oraz przyjmowanie zasady omijania istniejących drzew przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji w zakresie budowy lub przebudowy dróg publicznych i wewnętrznych,*
- *odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z przejściowym dopuszczeniem gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej,*
- *zakaz zrzutów zanieczyszczeń do ziemi i wód powierzchniowych,*
- *możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi z zastosowaniem urządzeń podczyszczających,*
- *zachownie systemu melioracji szczegółowej. W przypadku braku możliwości uniknięcia kolizji z urządzeniami melioracji wymagana jest opinia Rejonowego Związku Spółek Wodnych w Śremie,*
- *składowanie odpadów w pojemnikach i organizowanie ich wywozu zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,*
- *dla celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze oraz wykorzystywać odnawialne źródła energii,*
- *dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 przyjmuje się maksymalną strefę kontrolowaną o szerokości 65 m na stronę od osi. Dopuszcza się zmniejszenie strefy maksymalnej do szerokości 35 na stronę od osi gazociągu wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po uzgodnieniu z dysponentem gazociągu,*
- *dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 przyjmuje się maksymalną strefę kontrolowaną o szerokości 35 m na stronę od osi. Dopuszcza się zmniejszenie strefy maksymalnej do szerokości 25 na stronę od osi gazociągu wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po uzgodnieniu z dysponentem gazociągu,*

5. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.*
   Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się budowę dróg. Zakłada się, że będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację oraz klasę i kategorię określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
   Na terenie wsi Czmoń planuje się realizację linii elektroenergetycznej 100 kV, dla której w Studium rezerwuje się pas terenu wraz ze strefą ograniczonego zainwestowania. Zakłada się, że wskazana w studium szerokość strefy jest minimalna, a ostateczna jej szerokość zostanie określona w przypadku opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.
6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.*
   Na terenie objętym zmianą Studium zlokalizowane jest składowisko odpadów. Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa wielkopolskiego" jest to „zamknięte składowisko klasy B (składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, na których były składowane odpady komunalne) spełniające minimalne wymagania formalne, w trakcie rekultywacji, na których były składowane odpady komunalne". Zakłada się ostateczną rekultywację i uporządkowanie terenu składowiska. Ze względu na uciążliwość odorową zgromadzonych tam odpadów zakłada się konieczność zalesienia terenu położonego w granicach ewidencyjnych działek, na których zlokalizowane jest składowisko, zgodnie z rysunkiem Studium. Dopuszcza się realizację innych form zagospodarowania – rekreacyjnego, zieleni urządzonej oraz eksploatacji biogazu, bez prawa zabudowy nie związanej z infrastrukturą gazową.
7. *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia*

~~obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.~~

~~Nie określa się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2. Nie zostaną opracowane oddzielne miejscowe plany dla obszarów przestrzeni publicznej.~~

~~Wskazuje się obszar całej wsi Czmoń w jej granicach administracyjnych jako obszar ewentualnego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego celem będzie wprowadzenie ustanie przepisów o ochronie i kształtowaniu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej z równoczesnym zakazem lokalizowania siedlisk rolniczych poza obszarami wskazanymi w Studium.~~

~~Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.~~

~~8. leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.~~

~~9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych~~

~~10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.~~

~~11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady.~~

~~12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium zlokalizowane jest składowisko odpadów. Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa wielkopolskiego" jest to „zamknięte składowisko klasy B (składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, na których były składowane odpady komunalne) spełniające minimalne wymagania formalne, w trakcie rekultywacji, na których były składowane odpady komunalne". Zakłada się ostateczną rekultywację i uporządkowanie terenu składowiska. Ze względu na uciążliwość odorową zgromadzonych tam odpadów zakłada się konieczność zalesienia lub realizacji zieleni urządzonej na terenie położonym w granicach ewidencyjnych działek, na których zlokalizowane jest składowisko, zgodnie z rysunkiem studium. Realizację nowej zabudowy związanej z eksploatacją biogazu składowiskowego należy ograniczyć do niezbędnego minimum.~~

~~13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.~~

ZMIANA NR 15

~~*Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianami obejmującymi: część obrębów Błażejewko i Czołowo oraz m. Czmoniec i Trzykolne Młyny, obręb geod. Czmoniec.*~~

~~*wprowadzone:*~~

~~♦ *uchwałą Nr LVI/600/2006 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla m. Czmoniec i Trzykolne Młyny, obręb geod. Czmoniec, gm. Kórnik,*~~

~~♦ *uchwałą Nr LXI/642/2006 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zago-*~~

spodarowania przestrzennego gminy Kórnik (obejmującego część obrębów: Błażejewko i Czołowo).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagane są ustalenia dotyczące niżej wymienionej problematyki, określonej w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarach objętych zmianą.

Zmiany w zagospodarowaniu oraz użytkowaniu terenów we wsiach: Czmoniec, Trzykolne Młyny oraz Błażejewko dotyczą wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowę zagrodową, aktywizację gospodarczą i usługi, głównie turystyki i wypoczynku.

Tereny oznaczone na rysunku Studium symbolem „M" to tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcja mieszkaniowa jest funkcją dominującą na tym terenie. Funkcjami towarzyszącymi (inaczej uzupełniającymi) są: usługi związane z mieszkalnictwem, np.: usługi handlu, oświaty, usługi agroturystyki, sportu i rekreacji, obiekty kultu religijnego. Ograniczenie dla zagospodarowania tego terenu stanowi obszar Natura 2000, park krajobrazowy oraz planowany użytek ekologiczny, o których mowa poniżej.

Teren oznaczony na rysunku Studium symbolem „RM/RU" to teren istniejącej zabudowy zagrodowej oraz produkcji rolniczej.

Tereny oznaczone na rysunku studium symbolem „AG" to tereny istniejących i planowanych obiektów aktywizacji gospodarczej, zarówno produkcyjnej jak i usługowej.

Tereny oznaczone na rysunku Studium symbolem „M/AG" to tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych uzupełnionej obiektami aktywizacji gospodarczej, zarówno produkcyjnej, jak i usługowej. Funkcja mieszkaniowa jest funkcją dominującą na tym terenie.

Teren oznaczony na rysunku studium symbolem „ZC" to teren dawnego cmentarza katolickiego, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa.

Za zgodne ze studium należy uznać wszelkie usługi towarzyszące i funkcje uzupełniające funkcję podstawową określoną na rysunku studium. Przez usługi towarzyszące lub funkcje uzupełniające należy uznać takie formy działalności lub takie zagospodarowanie terenu, które będzie poprawiało jakość przestrzeni i będzie przyczyniać się do poprawy jakości życia mieszkańców. Przykładowo dla funkcji mieszkaniowej mogą być to np.: usługi handlu, obiekty oświatowe, obszary przestrzeni publicznej realizowanej w formie placów, tereny zieleni wewnątrz osiedlowej, tereny sportowo-rekreacyjne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze, pasy wyznaczone dla przebiegu infrastruktury technicznej oraz inne podobne, a nie wymienione wyżej.

Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, ale przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione potrzebami, które ujawnią się w późniejszym okresie.

Zapotrzebowanie na usługi związane z mieszkalnictwem we wsiach Czmoniec, Trzykolne Młyny i Błażejewko.

Zapotrzebowanie na usługi dla terenów zabudowy mieszkaniowej obliczono w oparciu o dane z rozdz. 3. Części C niniejszego opracowania:

- liczba miejsc w przedszkolu – 4% liczby mieszkańców,
- liczba miejsc w szkołach – 10% liczby mieszkańców,
- powierzchnia związana z administracją, wyniesie: od 25 do 50 m^2 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców,
- powierzchnia związana z usługami handlu wyniesie: min. 200 m^2 powierzchni sprzedaży

~~*na 1 000 mieszkańców.*~~

~~*W planach miejscowych należy przewidzieć tereny zieleni wewnątrz osiedlowej. Mogą one mieć formę placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych dla młodzieży oraz dorosłych, a także skwerów, placów publicznych. Minimalny udział takich form zagospodarowania, który należy przyjąć na terenie każdego osiedla to 10 m^2 na działkę (mieszkanie). W ramach tej powierzchni, w zależności od rodzaju zagospodarowania, należy przyjąć jeden z poniższych parametrów jako wiodący:*~~

- ~~*przewidując zagospodarowanie zielenią, np. skwer, ogród wypoczynkowy, min. 4 m^2 na działkę lub mieszkanie,*~~
- ~~*min. 8 m^2 na działkę (mieszkanie) dla terenów rekreacyjnych dla dzieci.*~~

~~*Wytyczne urbanistyczno – architektoniczne zabudowy:*~~

~~*Zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnego budownictwa wiejskiego tego rejonu, tj. zabudowa wolnostojąca, wysokość budynków do dwóch kondygnacji, wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 9 m, budynków gospodarczo-garażowych 6 m. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, a powierzchnia przeznaczona na cele lokalizowania budynków nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej. Wielkość działek - minimum 800 m^2.*~~

~~*Wysokości budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, usługami turystyki i działalnością gospodarczą powinny być określone w miejscowym planie, stosownie do potrzeb, jednak o formach i gabarytach nawiązujących do tradycyjnego budownictwa wiejskiego, o którym wyżej mowa. Ponadto parametry nowej zabudowy nie powinny przekraczać parametrów istniejącej zabudowy o więcej niż 20%.*~~

~~*Zaleca się wprowadzenie zakazu grodzenia terenów rolnych i leśnych, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. W granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w ilości odpowiedniej do sposobu ich zagospodarowania.*~~

~~*W celu zminimalizowania konfliktu przestrzennego we wsi Błażejewko zaleca się wprowadzenie obowiązku obsadzania zielenią wysoką styku terenów rolniczych i mieszkaniowych z terenem aktywizacji gospodarczej (istniejący obiekt logistyczny).*~~

~~*W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego postuluje się wprowadzenie zapisów o konieczności wykonywania badań geotechnicznych podłoża gruntowego a w miejscach wskazujących na wysoki stan wód gruntowych zaleca się wprowadzenia, w planach zagospodarowania przestrzennego, zakazu podpiwniczenia zabudowy.*~~

~~*Na terenie obrębu Błażejewko proponuje się dodatkowo:*~~

- ~~*wprowadzenie zakazu zabudowy i zagradzania strefy przybrzeżnej jeziora,*~~
- ~~*obowiązek zapewnienia dostępu do linii brzegowej jeziora, co najmniej w odległości określonej w ustawie - Prawo wodne, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej zwiększyć tą odległość,*~~
- ~~*zapewnienie postulowanych w rysunku studium miejsc ogólnodostępnych z punktami widokowymi,*~~
- ~~*zapewnienie postulowanych w rysunku studium przejść do jeziora,*~~
- ~~*Ponadto postuluje się na tym obszarze wprowadzenie zakazu wylesiania oraz dokonywania wtórnych podziałów gruntów,*~~

~~*Na terenie obrębu Czmoniec proponuje się dodatkowo:*~~

- ~~*na obszarach Natura 2000 oraz w Rogalińskim Parku Krajobrazowym utrzymanie istniejącej zabudowy bez możliwości lokalizacji nowych obiektów wzdłuż zachodniej strony drogi nr KD2464P,*~~
- ~~*uwzględnienie wytycznych dla obszarów Natura 2000 oraz dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, zawartych w Części C pkt 1.1.*~~

~~*Na całym obszarze objętym zmianą studium nr 15 postuluje się:*~~

- wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych, poza obszarami wyznaczonymi w rysunku studium jako zainwestowane oraz pod zainwestowanie,
- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania zasad umieszczania tablic reklamowych i ogłoszeniowych oraz określenia ich parametrów i charakteru,
- wprowadzenie zakazu likwidowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- wprowadzenie zakazu budowy ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przemysłowych form hodowli zwierząt (powyżej 210 DJP).

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Granice obszarów, o których wyżej mowa pokazano na rysunku studium. Zasady ochrony środowiska określono w rozdz. 1, Części C niniejszego opracowania. Obszar zmiany studium znajduje się w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty i Ostoja Rogalińska, dla których wytyczne zostały opisane w Części C pkt 1.1.
Na omawianych terenach nie są zlokalizowane uzdrowiska.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne przed wydaniem pozwolenia na budowy.

W granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Ze względu na ochronę pradziejowych oraz średniowiecznych nawarstwień kulturowych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie zabytkowych parków i cmentarzy inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić w obecności archeologa. Pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwu kulturowego dla inwestycji związanych z szeorokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, kopalnie, odkrywki, eksploatacja złóż, inwestycje kubaturowe) ustala się obowiązek przeprowadzenia:
- rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych,
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu,
- sprawozdania z badań powierzchniowo - sondażowych zaakceptowane przez WWKZ,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą studium przewiduje się budowę dróg publicznych; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.

Studium dopuszcza lokalizację urządzeń teleradiowych, pod warunkiem, że nie będzie to sprzeczne z przepisami szczególnymi.

4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Ponadto nie przewiduje się opracowania oddzielnych miejscowych planów dla obszarów przestrzeni publicznej.

6. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Granice obszarów postulowanych do zainwestowania, pokazanych na rysunku studium są granicami terenów, dla których wymagany jest obowiązek sporządzenia planów miejscowych. Możliwe jest wykonanie opracowań planistycznych dla fragmentów obszarów, pokazanych na rysunku studium pod warunkiem, że poszczególne części znajdują się przy istniejących drogach publicznych, a także wtedy gdy każdy z planów będzie posiadał układ komunikacyjny pozwalający na połączenie z drogami publicznymi.

Wytyczne urbanistyczno – architektoniczne dla zabudowy podano wyżej w pkt 1, Części D – „Zmiany studium", „Zmiana nr 15".

7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

9. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na rysunku studium pokazano granice obszaru wymagającego przekształceń. Obszar ten związany jest z lokalizacją dawnych ośrodków wczasowych oraz postępującą zabudową i zagradzaniem zachodniego brzegu Jeziora Bnińskiego. Granice tego obszaru są zgodne z granicami obszaru określonego w pkt 6.

11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

~~**12. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**~~

~~*Poza ww. na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary, w których uwarunkowania lub potrzeby zagospodarowania kwalifikowały by teren jako obszar problemowy w gminie.*~~

~~*Obszary ograniczonego użytkowania*~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary ograniczonego użytkowania.*~~

ZMIANA NR 16

~~*(wprowadzona Uchwałą Nr IX/97/11 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla części miasta Kórnika, dotyczącej obszaru wzdłuż linii brzegowej Jeziora Kórnickiego, od ulicy Woźniaka do ulicy Jeziornej)*~~

~~*Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części miasta Kórnika, dotyczącej obszaru wzdłuż linii brzegowej Jeziora Kórnickiego, od ulicy Woźniaka do ulicy Jeziornej.*~~

~~*1. CEL OPRACOWANIA ZAMIANY STUDIUM*~~

~~*Celem opracowania zmiany studium jest dostosowanie ustaleń studium w celu stworzenia podstawy prawnej do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenów wzdłuż linii brzegowej Jeziora Kórnickiego i umożliwieniu na części tych terenów lokalizacji funkcji związanych z turystyką i rekreacją, w tym ciągu pieszo-rowerowego, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*~~

~~*2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*~~

~~*1) Status obszaru – dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*~~

~~*Obszar objęty zmianą studium jest zagospodarowany w bardzo zróżnicowany sposób. Występują tu obszary zieleni przydomowej - ogrodów, sadów, zlokalizowane między linią brzegową jeziora Kórnickiego a zabudową wzdłuż ul. Poznańskiej i placu Niepodległości oraz tereny zieleni nieurządzonej, o charakterze spontanicznym, krajobrazowym. Lokalnie występują tu grupy zadrzewień, zieleń terenów podmokłych oraz trzcinowiska.*~~

~~*Na odcinku od ul. Jeziornej w Bninie do ul. Zamkowej został już zrealizowany odcinek ciągu pieszo-rowerowego.*~~

~~*Tereny te znajdują się w bliskim zasięgu pełnego uzbrojenia.*~~

~~*2) Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony*~~

~~*Obszar jest zaniedbany i częściowo niedostępny.*~~

~~*Obszar ma istotne znaczenie dla ładu przestrzennego - jest znacząco wyeksponowany i stanowi przedpole dla odbioru panoramy miasta Kórnika, z uwagi na położenie wzdłuż linii brzegowej jeziora oraz ciągów komunikacyjnych – tj. ul. Woźniaka i ul. Zamkowej. Zagospodarowanie obszaru powinno być podporządkowane poprawie jakości przestrzeni.*~~

~~*3) Stan środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, stan zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego*~~

~~*Teren stanowi najbliższe otoczenie jeziora Kórnickiego, północno-wschodni brzeg. Znajduje się tutaj bogata roślinność wysoka i niska jeziorna i bagienna.*~~

~~*Na części obszaru występują grunty rolne klas IV, V i VI, które stanowią obszar sadowniczo-ogrodniczo towarzyszący zabudowie zlokalizowanej przy ul. Poznańskiej i placu Niepodległości.*~~

~~*Teren objęty zmianą znajduje się w „Obszarze Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik" dla zlewni jezior Zaniemysko-Kórnickich [Uchwała Nr 1(93) Rady Miasta*~~

i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r.]. Na terenach objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu może być prowadzona działalność gospodarcza oraz lokalizowana zabudowa. Na obszarze nie należy lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych i stanowiących inwestycję celu publicznego.

4) *Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
   Obszar znajduje się częściowo w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kórnika z XV, XVI w., wpisanego do rejestru zabytków nr 2199/A z 1990 r.
   Na terenie zmiany studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
5) *Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia*
   Tereny objęte zmianą studium stanowią zaplecze rekreacyjne dla właścicieli nieruchomości przy ul. Poznańskiej, placu Niepodległości oraz Prowentu. Potencjalnie część terenów wzdłuż jeziora może stać się obszarem rekreacji dla mieszkańców gminy i turystów. Obecnie publicznie dostępne są wyłącznie tereny przy restauracji Biała Dama, w rejonie ul. Zamkowej oraz od Prowentu do ul. Jeziornej w Bninie.
6) *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*
   Dla poprawy bezpieczeństwa wskazuje się na potrzebę uregulowania dostępu do jeziora, potrzebę uporządkowania i właściwe urządzenie terenów dla zachowania warunków bezpieczeństwa.
7) *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*
   Obszar objęty zmianą studium powinien wzmocnić funkcję usługowo-turystyczną miasta Kórnika, poprzez lokalizację obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz obiektów o charakterze rekreacyjnym.
8) *Stan prawny gruntów*
   Struktura własnościowa terenów, występujących w granicach opracowania zmiany studium, jest zróżnicowana, w jej skład wchodzą grunty skarbu państwa, gminne, tereny prywatne oraz inne.
9) *Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych*
   Na obszarze nie występują inne niż ww. obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
10) *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych*
    Nie występują.
11) *Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych*
    Nie występują.
12) *Występowanie terenów górniczych*
    Nie występują.
13) *Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
    Obszar objęty zmianą studium przylega do ulic podstawowego układu komunikacyjnego miasta Kórnika oraz do drogi wojewódzkiej nr 431 i 434 (obie drogi biegną jednym śladem w ul. Woźniaka). Układ komunikacyjny miasta uległ w ostatnim czasie przebudowie wynikającej z rozbudowy drogi krajowej nr 11 do parametrów drogi ekspresowej.
14) *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych*
    Nie występują.

3. KIERUNKI ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1) *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów*
   Na części terenów wzdłuż linii brzegowej jeziora Kórnickiego przewiduje się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego Stanowić on winien kontynuację zrealizowanego odcinka ciągu pieszo-rowerowego między ul. Jeziorną i Zamkową. W obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym sportowo-rekreacyjnych, które należy wprowadzać według zasad podanych w pkt 2 i 3. Pozostałe tereny winny stanowić obszary zieleni towarzyszącej zabudowie, zieleni urządzonej, w tym trawiastych plaż oraz zieleni spontanicznej, na-

turalnej. Na terenie objętym zmianą studium wyklucza się możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu

Na obszarze objętym zmianą studium przewiduje się wysoki udział powierzchni czynnej biologicznie – min. 50%.

Na obszarze nie przewiduje się zabudowy za wyjątkiem obszarów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszarów istniejącej zabudowy oraz zabudowy związanej z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym i funkcją rekreacyjno-sportową. Dla nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie zabudowę niską – jednokondygnacyjną.

Z uwagi na ekspozycję obszaru i jego wpływ na wizerunek miasta – sylwetę i panoramy, planowaną zabudowę należy harmonijnie wkomponować w otoczenie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Linię zabudowy należy zasadniczo wyznaczać jako linię równoległą do ul. Poznańskiej i Placu Niepodległości w Kórniku oraz z uwzględnieniem strefy ochronnej jeziora Kórnickiego, o której mowa w pkt 3.

3) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego

Należy uwzględnić ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik dla zlewni jezior Zaniemysko-Kórnickich oraz uregulować zgodnie z przepisami odrębnymi dostęp do wód.

Ustala się strefę ochronną jeziora Kórnickiego, obejmującą obszar o szerokości 40,0 m wzdłuż linii brzegowej jeziora.

W strefie ochronnej jeziora Kórnickiego ustala się:

a) zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji oraz z obsługą ruchu turystycznego, z zastrzeżeniem lit. b i c,
b) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego wraz towarzyszącymi mu obiektami małej architektury,
c) dla istniejących budynków i zespołów zabudowy w planie miejscowym należy określić zasady zagospodarowania i możliwości ewentualnego rozwoju zabudowy.

Należy objąć ochroną wszelkie formy zieleni występujące na obszarze opracowania, w tym w szczególności w strefie ochronnej jeziora Kórnickiego:

a) zieleń ogrodów i sadów,
b) zieleń krajobrazową wysoką i niską,
c) formacje zieleni przybrzeżnej, terenów podmokłych, biotop, łąki, zieleń bagienną, trzcinowiska.

Należy zapewnić utrzymanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej jeziora Kórnickiego. W ograniczonym zakresie i w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od powyższej reguły.

W planowanej zabudowie do celów grzewczych należy stosować paliwa o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze oraz wykorzystywać odnawialne źródła energii.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej należy zapewnić:

a) zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie lub odprowadzenie do zbiorczej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym zmianą studium należy gospodarować odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Kórnik.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Przy zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić ochronę zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kórnika wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2199/A, decyzją z dnia 18 września 1990 r., ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz oznaczone na rysunku zmiany studium stanowiska archeologiczne.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Planowaną drogę rowerową należy powiązać z systemem dróg rowerowych występujących i planowanych na terenie miasta i gminy Kórnik.

W zależności od potrzeb dopuszcza się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnej na obszarze zmiany studium.

6) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą studium dopuszcza się częściową zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7) Na terenie objętym zmianą Studium nie występują:

- *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, inne niż ciągi komunikacyjne oraz infrastruktura techniczna, oraz o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,*
- *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej,*
- *obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
- *obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,*
- *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,*
- *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),*
- *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,*
- *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych*

ZMIANA NR 17

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, – obręb Czołowo i Konarskie oraz część obrębu Skrzynki i Bnin.

Wprowadzona uchwałą Nr XI/114/11 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – obręb Czołowo i Konarskie oraz część obrębu Skrzynki i Bnin.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagane są ustalenia dotyczące niżej wymienionej problematyki, określonej w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarach objętych zmianą.

~~*Zmiany w zagospodarowaniu oraz użytkowaniu terenów w miejscowościach: Bnin, Skrzynki Czołowo i Konarskie dotyczą wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowę zagrodową, aktywizację gospodarczą i usługi, głównie związanych z zabudową mieszkaniową.*~~

~~*Tereny oznaczone na rysunku studium symbolem „M", to tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, i zabudowy zagrodowej. Funkcja mieszkaniowa jest funkcją dominującą na tym terenie. Funkcjami towarzyszącymi (inaczej uzupełniającymi) są: usługi związane z mieszkalnictwem, np.: usługi handlu, oświaty, usługi agroturystyki, sportu i rekreacji, obiekty kultu religijnego itp.*~~

~~*Tereny oznaczone na rysunku studium symbolem „MW", to tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcja mieszkaniowa jest funkcją dominującą na tym terenie. Funkcjami towarzyszącymi (inaczej uzupełniającymi) są: usługi związane z mieszkalnictwem, np.: usługi handlu, oświaty, sportu i rekreacji, obiekty kultu religijnego, zieleń itp.*~~

~~*Tereny oznaczone na rysunku studium symbolem „AG" to tereny istniejących i planowanych obiektów aktywizacji gospodarczej, zarówno produkcyjnych, usługowych lub magazynowo – składowych.*~~

~~*Teren oznaczony na rysunku studium symbolem „KU", to teren obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu takich jak np.: motel, zajazd, obiekt gastronomiczny wraz z zabudową towarzyszącą, taka jak np.: parkingi, place manewrowe, place postojowe, stacja paliw itp. Obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu należy zapewnić z drogi powiatowej 2472P.*~~

~~*Tereny oznaczone na rysunku studium symbolem „ZC", to teren cmentarza katolickiego (niegrzebalnego), zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa.*~~

~~*Za zgodne ze studium należy uznać wszelkie usługi towarzyszące i funkcje uzupełniające funkcję podstawą określoną na rysunku studium. Przez usługi towarzyszące lub funkcje uzupełniające należy uznać takie formy działalności lub takie zagospodarowanie terenu, które będzie poprawiało jakość przestrzeni i będzie przyczyniać się do poprawy jakości życia mieszkańców. Przykładowo dla funkcji mieszkaniowej mogą być to np.: usługi handlu, obiekty oświatowe, obszary przestrzeni publicznej realizowanej w formie placów, tereny zieleni wewnątrz osiedlowej, tereny sportowo-rekreacyjne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze, pasy wyznaczone dla przebiegu infrastruktury technicznej oraz inne podobne, a niewymienione wyżej.*~~

~~*Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, ale przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione potrzebami, które ujawnią się w późniejszym okresie.*~~

~~*Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem M (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa); MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) oraz AG (aktywizacja gospodarcza) należy zapewnić z dróg powiatowych, gminnych oraz nowoprojektowanych dróg dojazdowych. Z dróg wojewódzkich dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez istniejące skrzyżowania wyposażone w dodatkowe pasy ruchu.*~~

~~*Ewentualna budowa nowych skrzyżowań winna być przeprowadzona przy zachowaniu odległości miedzy skrzyżowaniami określanymi przepisami szczególnymi.*~~

~~*Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych, bezpośrednich, indywidualnych zjazdów na posesje z dróg wojewódzkich, za wyjątkiem zjazdów publicznych.*~~

~~*W granicach działek budowlanych należy zapewnić min. 1,5 miejsca postojowe na działce dla terenów oznaczonych symbolem M lub na jedno mieszkanie dla terenów oznaczonych symbolem MW.*~~

~~*Dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą postuluje się wyznaczenie miejsc postojowych w ilości i wielkości odpowiedniej do sposobu ich zagospodarowania, lecz*~~

~~nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej budynku. Przy czym przez powierzchnię całkowitą budynku rozumie się powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian, nie wliczając takich elementów jak np.: tarasy, schody zewnętrzne, balkony, podcienie, zjazdy do garaży.~~

~~Zapotrzebowanie na usługi związane z mieszkalnictwem.~~

~~Zapotrzebowanie na usługi dla terenów zabudowy mieszkaniowej obliczono w oparciu o dane z rozdz. 3. Części C niniejszego opracowania:~~

~~– liczba miejsc w przedszkolu – 4% liczby mieszkańców,~~
~~– liczba miejsc w szkołach – min. 5% liczby mieszkańców,~~
~~– powierzchnia związana z administracją wyniesie od 25 do 50 m^2 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców,~~
~~– powierzchnia związana z usługami handlu wyniesie min. 200 m^2 powierzchni sprzedaży na 1 000 mieszkańców.~~

~~W planach miejscowych ustalających funkcję mieszkaniową należy przewidzieć tereny zieleni wewnątrzosiedlowej. Mogą one mieć formę placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych dla młodzieży oraz dorosłych, a także skwerów, placów publicznych. Minimalny udział takich form zagospodarowania, który należy przyjąć na terenie każdego osiedla, to 10 m^2 na działkę (mieszkanie). W ramach tej powierzchni, w zależności od rodzaju zagospodarowania, należy przyjąć jeden z poniższych parametrów jako wiodący:~~

~~– przewidując zagospodarowanie zielenią, np. skwer, ogród wypoczynkowy, min. 4 m^2 na działkę lub mieszkanie,~~
~~– min. 8 m^2 na działkę (mieszkanie) dla terenów rekreacyjnych dla dzieci.~~

~~Wytyczne urbanistyczno – architektoniczne zabudowy:~~

~~Zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnego budownictwa tego rejonu, tj. zabudowa wolnostojąca, wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji, przy czym wysokość nie powinna przekraczać 10,5 m od powierzchni gruntu do kalenicy. Wysokość budynków gospodarczo - garażowych do 6 m od powierzchni gruntu do kalenicy. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki, a maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej. Wielkość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – minimum 800 m^2.~~

~~Wysokości budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, usługami turystyki i działalnością gospodarczą powinny być określone w miejscowym planie, stosownie do potrzeb, jednak o formach i gabarytach nawiązujących do tradycyjnego budownictwa, o którym wyżej mowa. Nowa zabudowa nie powinna przekraczać swoimi parametrami o więcej niż 20% parametrów istniejącej zabudowy.~~

~~Zaleca się wprowadzenie zakazu grodzenia terenów rolnych i leśnych, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.~~

~~Należy zachować odległość zabudowy mieszkaniowej od lasu Zwierzyniec minimum 100 m.~~

~~Na terenie obrębu Czołowo i części obrębu Bnin, oznaczonego symbolem „M", postuluje się dodatkowo:~~

~~– objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi z uwzględnieniem następujących zasad:~~

- ~~zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, minimalna wielkość działki 800 m².~~
- ~~zabudowa mieszkaniowa bliźniacza, minimalna wielkość działki 500 m².~~
- ~~zabudowa mieszkaniowa szeregowa, minimalna wielkość działki 300 m².~~

~~Na terenie obrębu Czołowo i części obrębu Bnin, oznaczonego symbolem „MW", postuluje się dodatkowo:~~

- objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem w nich następujących zasad:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami podstawowymi, maksymalnie do IV kondygnacji nadziemnych,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
  - dopuszcza się możliwość lokalizowania zwartych parkingów i zespołów garażowych.

Na terenie obrębu Czołowo i części obrębu Skrzynki, ustala się dodatkowo:
- w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej KD 434 należy zarezerwować pas terenu o szerokości 50 m od zewnętrznych krawędzi jezdni w każdą stronę. Na przedmiotowym terenie należy zlokalizować zieleń izolacyjną wzdłuż drogi wojewódzkiej. W ramach przedmiotowego terenu można realizować drogi serwisowe obsługujące nowoprojektowane osiedla mieszkaniowe.

Na terenie obrębu Konarskie, oznaczonego symbolem „M1", postuluje się dodatkowo:
- objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi z uwzględnieniem następujących zasad:
  - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, minimalna wielkość działki 500 m²;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej.

Na całym obszarze objętym zmianą studium nr 16 postuluje się:
- wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych, poza obszarami wyznaczonymi w rysunku studium, jako zainwestowane oraz pod zainwestowanie,
- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad umieszczania tablic reklamowych i ogłoszeniowych oraz określenie ich parametrów i charakteru,
- wprowadzenie zakazu likwidowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- wprowadzenie zakazu budowy ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przemysłowych form hodowli zwierząt (powyżej 210 DJP).
- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wartości dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów o różnych funkcjach,
- wprowadzenie obowiązku odtworzenia sieci drenarskiej w przypadku jej uszkodzenia oraz w przypadku kolizji przedmiotowej sieci z nowoprojektowanymi inwestycjami.

Na terenie objętym zmianą studium ścieki bytowe i przemysłowe zaleca się odprowadzać do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej wybudowania umożliwia się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Tymczasowo dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w ramach własnej działki z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych i po ich uprzednim podczyszczeniu o ile nie spowoduje to niekorzystnych zmian w stosunkach gruntowo – wodnych (podtopień) na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie działki.

Odpady komunalne powinny być segregowane i składowane w odpowiednio do tego przygotowanych pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach

Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie paliwa gazowego, ciekłego i stałego o niskich wskaźnikach emisyjnych oraz energii elektrycznej. Zaleca się również stosowanie źródeł energii odnawialnej.

W celu zapewnienia technicznej i przestrzennej dostępności systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej, postuluje się rozwój sieci zarówno w tradycyjnych jak i w nowych

~~technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej. Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych powinien być współmierny do wzrostu zapotrzebowania mieszkańców na ww. usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie. Docelowo należy dążyć do objęcia przedmiotowego terenu systemem telekomunikacyjnym połączonym z wojewódzkim i krajowym systemem sieci internetowych.~~

~~Utrzymuje się obecny kierunek gospodarki rolnej i leśnej na przedmiotowym terenie. Dla obszaru niniejszej zmiany postuluje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zadaniem ich będzie ustalenie zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej z równoczesnym zakazem lokalizowania siedlisk rolniczych, poza obszarami wskazanymi w studium na rysunku kierunków.~~

~~2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk~~

~~Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach następujących zadań o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie środowiska przyrodniczego:~~
~~- Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,~~
~~- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZPW Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.~~

~~Ustala się nakaz ochrony obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez:~~
~~- zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,~~
~~- zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,~~
~~- zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,~~
~~oraz przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa.~~

~~Prace prowadzone przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków powinny uzyskać pozytywną opinię Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.~~

~~Na tym obszarze wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.~~

~~Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej” ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. W uzasadnionym przypadku ustala się nakaz wstrzymania prac ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wydaniem pozwolenia na budowę.~~

~~Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budowa dróg, i zabudowa wieloprzestrzenną. Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę.~~

~~3. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym~~

~~Na terenach objętych zmianą studium przewiduje się budowę dróg publicznych, placów i przestrzeni publicznych; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.~~

~~Wytyczne dotyczące rozwoju sieci technicznych podano wyżej w CZĘŚĆ C - KIERUNKI ROZWOJU – SYNTEZA.~~

Ponadto w celu umożliwienia realizacji sieci technicznych zasadne jest, aby w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wzdłuż dróg wydzielać pasy technologicznych dla przyszłego lokowania w nich infrastruktury technicznej.

4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²[3] oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

W ramach postulowanych terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych dopuszcza się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Wysokości budynków handlowych, usługowych oraz związanych z działalnością gospodarczą powinny być określone w miejscowym planie, stosownie do potrzeb, jednak o formach i gabarytach nawiązujących do zabudowy realizowanej w sąsiedztwie.

Ponadto nie przewiduje się opracowania oddzielnych miejscowych planów dla obszarów przestrzeni publicznej.

6. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Granice obszarów postulowanych do zainwestowania, pokazanych na rysunku studium, są granicami terenów, dla których wymagany jest obowiązek sporządzenia planów miejscowych. Możliwe jest wykonanie opracowań planistycznych dla fragmentów obszarów, pokazanych na rysunku studium, pod warunkiem, że poszczególne części znajdują się przy istniejących drogach publicznych, a także wtedy, gdy każdy z planów będzie posiadał układ komunikacyjny pozwalający na połączenie z drogami publicznymi.

Dla obszarów aktywizacji gospodarczej określa się konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na potrzebę ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych terenów oraz ich postępującą degradację.

Wytyczne urbanistyczno – architektoniczne dla zabudowy podano wyżej w pkt 1, Części D – „Zmiany studium – Zmiana nr 16”.

7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

---

[3] Parametr 2000 m² obecnie nie wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz został przyjęty na potrzeby sporządzenia niniejszej zmiany studium. Przedmiotowy parametr został zmieniony przez art. 12 ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880), która weszła w życie z dnia 18 września 2007 r. Na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt K 46/07 (Dz. U. Nr 123, poz. 803) z dniem 11 lipca 2008 r. utraciła moc.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

9. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów wymagającego przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

12. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Tereny objęte zmianą studium położone są w strefie oddziaływania lotniska Poznań – Krzesiny, w związku, z czym zachodzi konieczność przestrzegania obostrzeń wynikających z przepisów o ruchu lotniczym, szczególnie w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 200, poz. 3873) zmienione rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w trakcie sporządzania niniejszej zmiany utraciło moc obowiązującą. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium wszelkie nowe uregulowania prawne ustalające ograniczenia związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego.

W przypadku projektowanych na tym terenie obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t., należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

ZMIANA NR 18

Synteza zmiany studium wywołanej uchwałą Nr LVII/606/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik - obręb Borówiec, dz. nr ewid. 199/2, 200/2, 200/3.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Zmiany w zagospodarowaniu oraz użytkowaniu terenów w obrębie Borówiec, dz. nr ewid. 199/2, 200/2, 200/3 dotyczą wyznaczenia terenów pod funkcję usługową oraz mieszkaniową z dopuszczeniem usług.

W północnej części terenu, wzdłuż Rzeki Głuszynki, postuluje się przeznaczenie pasa terenu o szerokości minimum 10 m pod zieleń i realizację ścieżki pieszo – rowerowej. Na terenach przeznaczonych pod realizację funkcji usługowej postuluje się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy, w obszarach objętych zmianą

~~*Zabudowa powinna nawiązywać w formie i gabarytach do tradycyjnego budownictwa wiejskiego tego rejonu, tj. zabudowa wolnostojąca, Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej. Budynki powinny być realizowane do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 12 m. W przypadku realizacji podpiwniczeń postuluje się zastosowanie odpowiednich przeciwwilgociowych rozwiązań technicznych poprzedzonych badaniami gruntu.*~~

~~*Ponadto parametry nowej zabudowy, na terenie mieszkaniowym z dopuszczeniem usług, nie powinny przekraczać parametrów istniejącej zabudowy o więcej niż 20%.*~~

~~*W granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w ilości odpowiedniej do sposobu ich zagospodarowania. Postuluje się aby na terenach usługowych na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku przypadały co najmniej 2 stanowiska postojowe. Postuluje się również wyznaczenie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Na terenie zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług postuluje się realizację miejsc postojowych w ilości 2 na każdy budynek mieszkalny, a w przypadku prowadzanie w granicach działki również działalności usługowej 2 dodatkowe miejsca parkingowe na terenie własnej działki budowlanej.*~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium należy stosować przepisy dotyczące maksymalnego natężenia hałasu w środowisku, szczególnie w strefach o potencjalnej możliwości przekraczania dopuszczalnych wskaźników tj. wzdłuż dróg publicznych, na terenie parkingów przy obiektach usługowych i w strefie oddziaływania lotniska wojskowego (patrz pkt 16 Syntezy).*~~

~~*Postuluje się wprowadzenie zakazu realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem możliwości rozdzielenia terenów o funkcji usługowej oraz mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Wzdłuż północnej granicy terenów objętych zmianą studium ogrodzenia należy lokalizować co najmniej w odległości określonej w ustawie Prawo wodne. W zależności od potrzeb, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, możliwe będzie zwiększenie tej odległości oraz zapewnienie mieszkańcom dostępu do Rzeki Głuszynki (zwanej również Kamionką lub Koplą I). Ponadto postuluje się, aby między krawędzią skarpy przebiegającą wzdłuż północnej granicy przedmiotowego terenu, a brzegiem cieku wodnego, wprowadzić pas zieleni z możliwością realizacji ścieżeki pieszo – rowerowej.*~~

~~*Postuluje się ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania zasad umieszczania tablic reklamowych i ogłoszeniowych oraz określenia ich parametrów i charakteru.*~~

~~*Postuluje się dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń celu publicznego.*~~

~~*Wszelkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgodnić z właściwymi służbami lotniczymi.*~~

~~*3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk*~~

~~*Granice obszarów, o których mowa wyżej pokazano na rysunku studium. Zasady ochrony środowiska określono w rozdz. 1, Części C niniejszego opracowania. Obszar zmiany studium znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których wytyczne zostały opisane w Części C pkt 1.1.*~~

~~*Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.*~~

~~*Na omawianych terenach nie są zlokalizowane uzdrowiska.*~~

~~*4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*~~

~~*Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji należy, w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskim, rozważyć konieczność wykonania badań archeologicznych. Wówczas inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne przed wydaniem pozwolenia na budowę.*~~

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na terenie objętym zmianą studium ścieki bytowe i przemysłowe należy odprowadzać do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej wybudowania postuluje się dopuszczenie stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Postuluje się, aby zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

Odpady komunalne powinny być segregowane i składowane w odpowiednio do tego przygotowanych pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach

Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie paliwa gazowego, ciekłego i stałego o niskich wskaźnikach emisyjnych oraz energii elektrycznej. Zaleca się również stosowanie źródeł energii odnawialnej.

W celu zapewnienia technicznej i przestrzennej dostępności systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej, postuluje się rozwój sieci zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej. Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych powinien być współmierny do wzrostu zapotrzebowania mieszkańców na ww. usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie. Postuluje się aby docelowo dążyć do objęcia obszaru gminy, a w tym również przedmiotowego terenu, systemem telekomunikacyjnym połączonym z wojewódzkim i krajowym systemem sieci internetowych.

Na terenie objętym zmianą przewiduje się obsługę komunikacyjną poprzez realizację dróg wewnętrznych. Nie przewiduje się realizacji dróg publicznych.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą studium postuluje się dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego.

W północnej części przedmiotowego terenu przewiduje się lokalizację przestrzeni publicznej - ścieżki pieszo – rowerowej, stanowiącej fragment większego przedsięwzięcia związanego z realizacją terenów rekreacyjnych i odbudową zbiornika wodnego, w sąsiedztwie terenu objętego niniejszą zmianą studium.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach następujących zadań o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie środowiska przyrodniczego:

- *Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,*
- *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZPW Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”,*

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 [4] oraz obszary przestrzeni publicznej

[4]. Wartość 2000 m^2 nie wynika bezpośrednio z aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Parametr ten pojawił się w ustawie z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717), ale został zmieniony przez art. 12 ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielko powierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 121, poz. 880) – wprowadzono parametr 400 m^2. Następnie na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt K 46/07 (Dz. U. Nr 123, poz. 803) zmieniony zapis został unieważniony, bez jednoczesnego przywrócenia pierwotnej wartości. Biorąc pod uwagę wyrok TK unieważniający wartość 400 m^2 dla obiektów handlowych, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto pierwotną wartość 2000 m^2.

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się objęcia obszaru działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów prawa. Podział nieruchomości winien być przedstawiony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym terenie postuluje się dopuszczenie się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Część terenu objętego niniejszą zmianą objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Gmina zamierza sporządzić plan miejscowy dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W niniejszej zmianie nie ustala się.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W północnej części terenu okresowo może występować podwyższony poziom wód gruntowych. Skarpę przebiegającą wzdłuż północnej części terenu należy zagospodarować, tak aby zabezpieczyć ją przed osuwaniem i wymywaniem (erozją wodną) np. poprzez wprowadzenie pasów zieleni.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary, w których uwarunkowania lub potrzeby zagospodarowania kwalifikowałyby teren, jako obszar problemowy w gminie.

Obszary ograniczonego użytkowania

Tereny objęte zmianą studium położone są w strefie oddziaływania lotniska Poznań – Krzesiny, w związku z czym zachodzi konieczność przestrzegania obostrzeń wynikających z przepisów o ruchu lotniczym, szczególnie w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 200, poz. 3873) zmienione rozporządzeniem Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w trakcie sporządzania niniejszej zmiany utraciło moc obowiązującą, dlatego należy uznać za zgodne ze studium wszelkie nowe uregulowania prawne związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w dawnej strefie III obszaru ograniczonego użytkowania - możliwość realizacji zabudowy pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, poprzez stosowanie w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przegród o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

ZMIANA NR 19

(wprowadzona Uchwała Nr XI/117/2011 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 lipca 2011r.w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w Szczytnikach)

Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

- *Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu obejmującego części działek 19/4, 19/7, 19/8, 19/6, 19/2 ark. 01 obręb Szczytniki z podstawowej funkcji - usług turystyki US na obszar o podstawowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem M;*
- *Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu obejmującego działki 28/6, 28/7, 28/8, 29/1 i 29/2 ark. 01 obręb Szczytniki z funkcji użytkowania rolniczego na obszar o podstawowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem M;*
- *Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu obejmującego części działek 19/4, 19/7, 19/8, 19/6, 19/2 ark. 01 obręb Szczytniki z podstawowej funkcji - usług turystyki US na tereny leśne;*
- *Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu obejmującego część działek nr 22, 23, 24 ark. 01 obręb Szczytniki z funkcji podstawowej – zabudowy mieszkaniowej na tereny leśne.*
  - *Ustala się:*
  - *tereny leśne;*
  - *łąki.*

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Na obszarze o podstawowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem M:

- *ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;*
- *ustala się możliwość zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej;*
- *ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 15m.*
- *dopuszcza się funkcje uzupełniające związane z szeroko rozumianymi usługami podstawowymi;*
- *układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;*
- *na etapie opracowywania miejscowego planu należy określić minimalne powierzchnie działek odpowiednie do przeznaczenia podstawowego;*
- *na etapie miejscowego planu należy doprecyzować procent powierzchni biologicznie czynnej lecz powinien stanowić on nie mniej niż 25% powierzchni terenu;*

Na terenie łąk:

- *zakaz lokalizowania zabudowy;*

- *na etapie miejscowego planu należy określić procent powierzchni biologicznie czynnej lecz powinien stanowić on minimum 90% powierzchni terenu.*

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

- *w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie pietra czwartorzędowego – wysokiej ochrony OWO. Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń negatywnego i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w obszarze północno- zachodniej części gminy;*
- *oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;*
- *należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;*
- *nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *nakaz stosowania zapisów wynikających z zaliczenia zlewni Kopli do obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 4 kwietnia 2008r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczać /Dz.Urz. Woj. Wlkp., Nr 57, poz.1128 z dnia 16 kwietnia 2008r.;*
- *w zależności od wprowadzanego sposobu zagospodarowania w planie, dla terenu oznaczonego symbolem M nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkalno-usługowej.*

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla dziedzictwa archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych. Pozwolenia na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać przed pozwoleniem na budowę.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- *obsługa komunikacyjna terenu - powinna nawiązywać się do układu podstawowego zaprojektowanego dla tej części gminy Kórnik;*
- *zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej Kamionki – Szczytniki;*
- *odprowadzenie ścieków docelowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej we wsi Szczytniki. Do czasu jej realizacji dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;*

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych w Szczytnikach. W przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zaopatrzenie w gaz - z gazociągu;
- obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami i przepisach odrębnych;
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego pod warunkiem podjęcia minimalizujących działań ewentualne kolizje z docelowymi funkcjami terenu.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oraz obszary przestrzeni publicznych

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach leśnych ustala się:

- kontynuację gospodarki leśnej.

Na obszarze problemowym doliny rzek Kopli i Głuszynki ustala się:

- zakaz zabudowy;
- wprowadzenie zadrzewień ochronnych i uzupełniających wzdłuż rzeki Kopli;
- właściwe kształtowanie stosunków wodnych;
- zapewnienie przewietrzania gminy;
- ochrona połączeń ekologicznych, przy zapewnieniu migracji zwierząt.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas zmiennych

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronnych.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze opracowywanej zmiany Studium nie występują tereny zamknięte.

ZMIANA NR 20

(wprowadzona Uchwałą Nr XIII/163/11 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 października 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w Żernikach i Koninku)

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami, zwana dalej zmianą Studium, w części obejmującej Żerniki i Koninko. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę Nr LIV/585/2006 z dnia 26 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik w miejscowości Żerniki i Koninko.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte zmianą Studium są głównie terenami rolnymi i dotychczas w Studium przeznaczone były również na cele rolnicze. Znajdują się tu również 2 kompleksy ogrodów działkowych oraz kilka niewielkich terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza. Teren ograniczony jest od zachodniej strony granicą gminy, od południa linią kolejową, od wschodu projektowaną drogą publiczną główną oraz drogą powiatową nr 2489P, a od północnej drogą krajową S11.

Tereny są w większości zdrenowane.

Tereny są uzbrojone w linię elektroenergetyczną niskiego napięcia 0,4 kV.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Stan ładu przestrzennego, w tym terenów objętych zmianą Studium, został przedstawiony w części B, rozdziale 1.1.1. „Charakterystyka środowiska gminy".

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Tereny objęte zmianą Studium leżą w północno-zachodniej części gminy. Tereny przecinają cieki wodne (m.in. Michałówka, Krzesinka, Świątnica i na krótkim odcinki Kopla) oraz rowy melioracji szczegółowej. We wschodniej części terenów i przy torach kolejowych znajdują się niewielkie enklawy leśne. Tereny są położone na wysokościach rzędu 70-85 m n.p.m.; powierzchnia jest lekko pofałdowana.

~~Tereny położone wzdłuż rzek i cieków narażone są na coroczne zalewania związane z wiosenno-jesiennymi opadami i wiosennym topnieniem śniegów. Dla terenów nie sporządzono map występowania tzw. wody stuletniej.~~

~~Gleby są zróżnicowane, w większości grunty orne zaliczane do IV i V klasy bonitacyjnej. Pozostałe grunty stanowią: grunty orne III i VI klasy, lasy, łąki i pastwiska trwałe, nieużytki, oraz grunty zadrzewione i zakrzewione zlokalizowane przy rowie.~~

~~Woda gruntowa może występować nawet na głębokości 4 m p.p.t. na terenach wyniesionych, jedynie w pobliżu cieków występuje płytko 0-1 m p.p.t. Część cieków jest okresowa, ale w ciągu kilku deszczowych dni szybko wypełnia się wodą.~~

~~Stan środowiska, w tym terenów objętych zmianą Studium, został przedstawiony w części B, rozdziale 1.1.2. „Ochrona środowiska przyrodniczego" i rozdziale 1.1.3. „Ocena stanu środowiska".~~

~~4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej~~

~~Na terenie objętym zmianą studium wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.~~

~~Na terenach objętych zmianą Studium brak jest obiektów architektonicznych podlegających ochronie konserwatorskiej.~~

~~Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach objętych zmianą Studium, został przedstawiony w części B, rozdziale 1.2. „Środowisko kulturowe".~~

~~5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia~~

~~Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Kórnik zostały przedstawione w części B, rozdziale 3.2.~~

~~6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia~~

~~Zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i ich mienia może wynikać z następujących zdarzeń: pożaru kompleksów leśnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, huraganów, wypadków na drodze samochodów transportujących materiały niebezpieczne, napadów bandyckich i innych losowych zdarzeń.~~

~~7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy~~

~~Bliskość Poznania i bardzo dobra dostępność komunikacyjna wpłynęła na zlokalizowanie w północno-zachodniej części terenów intensywnej zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej.~~

~~Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części B „Analiza stanu istniejącego – potrzeby i możliwości rozwoju gminy".~~

~~8. Stan prawny gruntów~~

~~Tereny objęte zmianą Studium są w większości własnością osób fizycznych. Skarb Państwa jest właścicielem terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych i terenów dróg publicznych.~~

~~Stan prawny gruntów gminy Kórnik przedstawiono w części B, rozdziale 6.~~

~~9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych~~

~~Tereny objęte zmianą Studium leżą w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objętego reżimem wysokiej ochrony (OWO). Wzdłuż rz. Michałówki ciągnie się korytarz ekologiczny łączący tereny m. Poznania z terenami Kórnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na północ od rzeki Krzesinki występują gleby klasy III.~~

Pozostałe obiekty i tereny opisane w części B, rozdziale 1.1.2. „Ochrona środowiska przyrodniczego" (str. 24) nie są bezpośrednio powiązane z terenami objętymi zmianą Studium nr 14.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin.

Jak wspomniano wyżej tereny objęte zmianą Studium nr 14 leżą w obszarze GZWP Nr 144. Zasoby wód podziemnych zostały przedstawione w części B, rozdziale 1.1.1. „Charakterystyka środowiska gminy".

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Gmina Kórnik posiada opracowane programy:

- *Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kórnik,*
- *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kórnik.*

Na terenach objętych zmianą Studium istnieje sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV.

Na terenach objętych zmianą Studium istnieje infrastruktura telekomunikacyjna TP S.A. zewidencjonowana na mapach zasadniczych, którą należy uwzględnić w miejscowych planach. Wszelkie zadania kolidujące z istniejąca infrastrukturą należy uzgadniać z TP S.A. Należy uwzględnić możliwość budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej przez TP S.A.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Kórnik został przedstawiony w części B, rozdziale 5 „Infrastruktura techniczna".

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy Kórnik został przedstawiony w części B, rozdziale 7.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Jeśli w niniejszym opracowaniu mowa jest o „uciążliwości", to należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza itp. Przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów, charakteryzujących stan środowiska (np. okwiwalentny poziom hałasu A lub norm jakości powietrza), stwarza zagrożenie zdrowia ludzi lub degradacji środowiska.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Tereny objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone na cele gospodarki rolnej i użytkowane jako grunty rolne, przeznacza się na cele zabudowy przemysłowej, składowej, magazynowej i usługowej. Na tych terenach przewiduje się sytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, w tym działalnością handlową związaną z lokalizowaniem wielkoprzestrzennych obiektów handlo-

~~wych. Dopuszcza się również lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej. Zachowane zostaje przeznaczenie części terenów na cele ogrodów rodzinnych, zgodnie z obecnym ich użytkowaniem. Zachowane zostają, zgodnie ze stanem użytkowania dwie enklawy lasu, w tym jedna kilkunastohektarowa. W sąsiedztwie torów kolejowych, w dwóch obszarach zachowano pola uprawne. Ogrody rodzinne, lasy i pola są połączone pomiędzy sobą siecią cieków wodnych, wzdłuż których w pasach o minimalnej szerokości 30 m wyznaczono tereny łączników ekologicznych. Są to pasma zieleni, o zmiennej szerokości, w których nie powinna znaleźć się zabudowa.~~

~~Pasy zieleni poszerzają się miejscach, w których występują naturalne obszary łąk i podchodzące wodą obniżenia terenów. Wyznaczenie łączników ekologicznych ma na celu zachowanie naturalnych szlaków przemieszczania się zwierząt i stworzenie naturalnych enklaw zieleni i terenów wolnych przewietrzających tereny zabudowy przemysłowej.~~

~~2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany~~

~~Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P,U) nie przewiduje się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej oraz usług tzw. „społecznych", takich jak usługi zdrowia, oświaty, opieki społecznej i kultu, chyba że w przypadku usług zdrowia lub oświaty będą to ośrodki lub filie przyzakładowe.~~

~~Nie występują natomiast przeciwwskazania dla wprowadzenia obiektów szeroko pojętej działalności gospodarczej, o ile spełniać będą uwarunkowania ochrony środowiska. Na terenach o przeznaczeniu mieszanym, oznaczonym dwoma symbolami – P,U nie ma obowiązku wprowadzenia w miejscowym planie obu funkcji, lecz oznacza to, że mogą być obie – lub tylko jedna z nich.~~

~~Miejscowe plany winny wprowadzać ustalenia dotyczące zachowania dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi oraz powinny określić dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów ogrodów działkowych (ZD), jak dla terenów rekreacyjnych-wypoczynkowych. Miejscowe plany muszą również uwzględnić uciążliwości wywołane ruchem drogowym odbywającym się na drodze krajowej S11, dla terenów w odległości mniejszej niż 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi. Zasięg oddziaływania akustycznego drogi krajowej określa rysunek Studium.~~

~~Wprowadzenie w miejscowych planach wskazanego w Studium zagospodarowania, możliwe jest wyłącznie pod warunkiem, że nie będzie ono powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, na terenach chronionych w dalszym lub bliższym sąsiedztwie (poza granicami objętymi zmianą studium), takich jak tereny zabudowy mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty, kultu. Ponadto działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ostateczne przeznaczenie terenów wskażą miejscowe plany.~~

~~Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenach zabudowy usługowej (P,U) oraz na terenach zabudowy usługowej oraz terenach obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (U,RU) nie powinno wprowadzać się zabudowy mieszkaniowej oraz usług tzw. „społecznych", takich jak usługi zdrowia, oświaty, opieki społecznej i kultu, chyba, że w przypadku usług zdrowia lub oświaty będą to ośrodki lub filie przyzakładowe.~~

~~Nie występują natomiast przeciwwskazania dla wprowadzenia obiektów szeroko pojętej działalności gospodarczej, o ile spełniać będą standardy środowiskowe. Na terenach o przeznaczeniu mieszanym, oznaczonych dwoma lub większą liczbą symboli nie nakazuje się wprowadzenia w miejscowym planie wszystkich funkcji, lecz oznacza to, że mogą być wszystkie – lub tylko wybrane z nich.~~

~~Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenach zabudowy usługowej (P,U), a także na terenach zabudowy usługowej oraz terenach obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (U,RU), ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:~~

1) w miejscowych planach należy określić parametry dotyczące powierzchni działek, powierzchni terenu biologicznie czynnego i powierzchni zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, przyrodniczych, kulturowych i społecznych;
2) zabudowie należy nadać atrakcyjny pod względem architektonicznym charakter, ale wkomponowany w krajobraz i nie konkurencyjny w stosunku do krajobrazu i zabudowy sąsiadujących obszarów;
3) w miejscowych planach, na terenach w władaniu inwestora, należy wyznaczać pasy zieleni ekologicznej – zadrzewień o charakterze ochronnym i krajobrazowym, stanowiące ich teren biologicznie czynny; pasy zieleni ekologicznej na terenach przemysłowych należy łączyć w ciągi ekologiczne poprzez nadanie im ciągłości w skali całych obszarów zabudowy przemysłowej i dalej łączyć je z terenami otwartymi;
4) zaleca się, aby:
   a) maksymalna powierzchnia lokalizowania budynków i wiat nie była większa niż 50% działki budowlanej;
   b) teren biologicznie czynny zajmował przynajmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
   c) nie lokować przedsięwzięć mogących wpłynąć na znaczące obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

Na terenach ogrodów działkowych (ZD) zasady zabudowy i zagospodarowania ustalają przepisy odrębne. Szczegółowe zagospodarowanie terenów ZD określi miejscowy plan.

W miejscowych planach należy ponadto:
1) uwzględnić i zachować, wprowadzając zgodne z przepisami odrębnymi zasady gospodarowania, przebiegi sieci infrastruktury technicznej i wynikające stąd ograniczenia w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci;
2) uwzględnić wskazane w niniejszym studium łączniki ekologiczne o szerokości 30 m licząc od wskazanych na rysunku cieków wodnych; w uzasadnionych przypadkach w miejscowym planie można zmniejszyć szerokość łącznika ekologicznego, o ile wynikać to będzie z wydanych decyzji o warunkach zabudowy, lokalnych warunków terenowych lub istniejącej na gruncie sytuacji ekofizjograficznej i substancji budowlanej; dopuszcza się również prowadzenie infrastruktury technicznej oraz dróg w łącznikach ekologicznych, o ile inny sposób ich prowadzenia drogi byłby niekorzystny technicznie lub niewskazany do zastosowania ze względów własnościowych i technicznych; wskazane w Studium ciągi ekologiczne należy uzupełniać na terenach zabudowy miejscowo poprzez wykluczenie z zabudowy obniżeń terenów o walorach krajobrazowych oraz stanowiących cenne zbiorowiska roślin, terenów podmokłych, wartościowych przyrodniczo skupisk drzew i krzewów lub stanowiących ostoje ptactwa; ponadto, w przypadku, gdy tereny leżące w łączniku ekologicznym, w chwili uchwalania miejscowego planu były przeznaczone na cele rolnicze, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia;
3) wprowadzić ustalenia dotyczące zachowania dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach, dla których standardy akustyczne nie obowiązują;
4) z uwagi na sąsiedztwo terenów otwartych klinowo-pierścieniowego systemu zieleni m. Poznania na terenach wyznaczonych pod zabudowę – zagwarantować wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

Inne zalecenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą Studium przedstawiono w pozostałych rozdziałach studium.

Wyłączone z zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych wyżej i przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych, są enklawy lasów i ciągi ekologiczne oraz grunty rolne.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Szczególną ochroną obejmuje się doliny rzek i pozostałych ważniejszych cieków wodnych, kompleksy gruntów rolnych we wschodniej części obszaru objętego zmianą, kompleksy leśne oraz zabytkowe aleje drzew.

Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać wyżej wymienionych terenów i obiektów oraz nie powinna zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych. Podczas posadowienia budynków nie należy dokonywać makroniwelacji terenu. Wycinanie drzew powinno być ograniczone do minimum i stosowane jedynie na terenie przeznaczonym bezpośrednio na cele lokalizowania budynków i infrastruktury technicznej, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych. Nasadzenia wprowadzane na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne powinny kontynuować rodzimy charakter zadrzewień, poprzez wprowadzanie nasadzeń wyłącznie typowych dla rodzimej flory leśnej: liściastej i iglastej, traktowanych jako uzupełnianie istniejącego drzewostanu. Obce gatunki nasadzeń drzew nie powinny przekraczać 10% ogólnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Poprawa stanu sanitarno-klimatycznego i jego dalsza ochrona muszą być realizowane przez:

- *odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z przejściowym dopuszczeniem gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej,*
- *wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,*
- *maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,*
- *składowanie odpadów w pojemnikach i organizowanie ich wywozu zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,*
- *stosowanie do ogrzewania budynków paliw gazowych i ciekłych, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej.*

Szczególnie ze względu na położenie terenu w obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP Nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna) zaleca się równoległą realizację sieci sanitarnej i obiektów budowlanych oraz likwidację szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na omawianych terenach nie są zlokalizowane uzdrowiska.

Dla ochrony Michałówki, Krzesinki i Świątnicy oraz innych cieków i rowów należy wyznaczyć ciągi ekologiczne w formie pasm zieleni urządzonej bądź pasma zieleni ochronnej.

Teren jest pofałdowany i nie należy wprowadzać zmian w jego rzeźbie; dopuszcza się wyłącznie mikroniwelację terenu związaną z lokalizowaniem budynków i – ewentualnie bocznic kolejowych. Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych. Zagospodarowując teren należy wykluczyć możliwość zrzutu zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do wód lub do ziemi.

Na terenach objętych zmianą Studium znajdują się wody powierzchniowe wymagające zachowania czystości; miejscowy plan powinien zakazać odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości bezpośrednio do wód powierzchniowych.

Występujące wody gruntowe mogły być zanieczyszczane wyłącznie poprzez działania związane z uprawą gruntów rolnych, problem ten uległ jednak rozwiązaniu wraz z zakończeniem upraw rolnych na tym terenie. Wystąpić może w przyszłości problem infiltracji ścieków pochodzących z zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, a zatem i to zjawisko należy wyeliminować poprzez odpowiednie zapisy miejscowego planu.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, po ich wstępnej segregacji, do punktów składowania odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i zgodne z brzmieniem przepisów odrębnych. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego należy stosować niskoemisyjne paliwa i urządzenia do ich spalania.

W przypadku terenów zlokalizowanych w rejonie torów kolejowych i przeznaczonych na funkcje wymagające ochrony akustycznej (linia kolejowa do Ostrowa Wlkp. i Kluczborka przebiega m.in. skrajem ogrodów działkowych ZD) należy przestrzegać zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Na terenach P,U należy stosować zasady akustyki architektonicznej polegające m.in. na lokalizacji budynków nie wymagających ochrony akustycznej bliżej źródeł hałasu (zabudowa zwarta). Budynki takie stanowiłyby ekrany akustyczne dla zabudowy chronionej położonej dalej. Przy sytuowaniu budynków i budowli na działce oraz w rozwiązaniach technicznych budynków i stosowanych technologiach należy zastosować rozwiązania gwarantujące zachowanie norm akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. Jednym z rozwiązań może być nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej. W przypadkach, gdy zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach ZD, lub dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi – na terenach P,U, miejscowe plany określą czy konieczne okaże się zastosowanie ekranów akustycznych.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- *w granicy „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej" ustala się obowiązek prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę,*
- *ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budową dróg i zabudową wielko przestrzenną. Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych,*
- *ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z budową masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę.*

Podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych na terenie założeń folwarczno-dworskich wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej należy prowadzić badania archeologiczne. inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Inwestycje planowane w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

Na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków.

Wszelkie prace remontowe, budowlane, konserwatorskie przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w infrastrukturę techniczną (urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarcza-

nia ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, łączności, teletechniki itp.) oraz budowę dróg obsługujących tereny wskazane na cele zabudowy przemysłowej i usługowej P,U.

W miejscowych planach należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz możliwość jej budowy i rozbudowy, a wszelkie zadania z nią kolidujące – uzgadniać z zarządcą.

Przewiduje się budowę 11 stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach P,U w miejscowościach: Jaryszki i Koninko (podano orientacyjną liczbę planowanych stacji) oraz sieć elektroenergetyczną średniego SN i niskiego napięcia nn. Szczegółową lokalizację stacji transformatorowych i sieci ee SN i nn ustalą miejscowe plany.

W miejscowych planach należy również zapewnić dostęp do urządzeń ee w celu prowadzenie ich konserwacji i usuwania awarii. Należy zachować szerokość pasów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, zgodne z obowiązującymi przepisami, a wszelkie kolizje z siecią ee zgłaszać zarządcy sieci.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części C, rozdziałach 8 do 12.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się budowę dróg publicznych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi SN-15 kV i sieciami rozdzielczymi nn; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Ze względu na układ własności gruntów nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału gruntów w trybie przepisów odrębnych. Tym niemniej, jeżeli w trakcie opracowania miejscowych planów wyniknie potrzeba przeprowadzenia procedury scaleniowej, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z niniejszym studium.

W przypadku sytuowania na terenach, określonych w niniejszym studium jako tereny, na których dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w rozumieniu przepisów odrębnych, tego typu obiektów, powstanie automatycznie obowiązek opracowania miejscowych planów.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów przewidzianych na cele obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U, a także terenów ogrodów działkowych ZD.

Występowanie terenów rolnych objętych zmianą Studium, a wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne określa rysunek Studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się nowych obszarów przeznaczonych do zalesienia, zachowano jednak istniejące niewielkie skupiska leśne znajdujące się u zbiegu drogi krajowej i powiatowej oraz przy linii kolejowej.

Na terenach objętych Studium występują grunty rolne klasy III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Występowanie terenów podmokłych lub obszarów, na których może pojawiać się woda w okresie wiosenno-jesiennym należy każdorazowo ustalić przy sporządzaniu opracowań ekofizjograficznych do planów i uwzględnić w miejscowych planach.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obiektów lub obszarów, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów problemowych związanych z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Przyjęte rozwiązania zostały umotywowane stanem rozwoju komunikacji, zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne: mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe oraz już rozpoczętym procesom inwestowania w tym obszarze. Tereny położone po południowej stronie drogi nr S11, pomiędzy tą drogą a linią kolejową, od wschodniej granicy gminy w kierunku zachodnim zostały przeznaczone w obowiązującym Studium i w miejscowych planach na cele przemysłu. Obecna zmiana stanowi kontynuację tego trendu przeznaczając grunty rolne o mniejszych walorach przyrodniczych i krajobrazowych na cele zabudowy, pozostawiając pomiędzy nimi pasma lub enklawy zieleni wszędzie tam, gdzie cechy środowiska przyrodniczego wykazują wysokie walory przyrodnicze lub krajobrazowe względnie gdzie wymagane jest stworzenie łącznika przyrodniczego pomiędzy terenami o funkcji przyrodniczo-krajobrazowej.

~~*Planowana urbanizacja terenu została zweryfikowana poprzez zbadanie uwarunkowań i trendów historycznych i uwarunkowań przyrodniczych oraz zasad rozwoju określonych w strategii gminy.*~~

~~*Wprowadzenia nowych terenów inwestycyjnych dokonano w ten sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ingerowały one w wartościowe ciągi i tereny ekologiczne.*~~

~~*W związku z powyższym sformułowano zalecane zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone jako wytyczne do opracowania miejscowych planów celem zagwarantowania standardów środowiskowych. W ten sposób również ingerencja w krajobraz dotychczas rolniczy nie powinna powodować utraty jego walorów estetycznych, ale powinna dotychczasowe, w pewnym stopniu utracone walory rekompensować innymi formami zagwarantowanymi wysoką estetyką formy architektonicznej i zastosowanych materiałów elewacyjnych.*~~

~~*Syntetyzując ustalenia zmiany Studium należy podkreślić dwa aspekty tej zmiany:*~~

~~*1) znaczący ubytek gruntów rolnych poprzez zmianę ich przeznaczenia na cele zabudowy przemysłowej i usługowej,*~~

~~*2) przekierunkowanie określenia wskaźników i parametrów zabudowy na poziom opracowania miejscowych planów celem właściwszego ich dostosowania do warunków środowiskowych, przestrzennych i własnościowych.*~~

ZMIANA NR 21

(wprowadzona Uchwałą Nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik terenów północno-wschodniej części gminy Kórnik – obręb Żerniki, Robakowo, Dachowa, Borowiec, Szczodrzykowo, Runowo, Dziećmierowo, Pierzchno i Kromolice)

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami, zwana dalej zmianą Studium obejmującą północno-wschodnią część gminy. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę Nr XLIX/537/2006 z dnia 25 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik terenów północno-wschodniej części gminy Kórnik – obręb Żerniki, Robakowo, Dachowa, Borowiec, Szczodrzykowo, Runowo. Dziećmierowo, Pierzchno i Kromolice.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte zmianą Studium ciągną się z południowego-wschodu na północny-zachód, pasem ograniczonym drogą krajową S11 i północną granicą gminy Kórnik. Tereny objęte zmianą Studium są w przeważającej większości terenami rolnymi z zabudową skupioną głównie wokół centrum poszczególnych wsi. Tereny intensywniej zainwestowane rozciągają się pomiędzy Gądkami, Robakowem i Borówcem. Niemal równolegle do drogi krajowej S11 wzdłuż dłuższej osi tej części gminy płynie Struga Średzka, wraz z jej dopływami oraz innymi

krótszymi ciekami i rowami. Podobnie zorientowana jest linia kolejowa oraz główne drogi. Drugą większą rzeką jest płynąca z północy na południe Kopla.

Pomiędzy drogą S-11 i linią kolejową znajduje się fragment dużego kompleksu leśnego. Inne małe enklawy leśne porozrzucane są po całym terenie. Struga Średzka wraz z pasem łąk tworzy korytarz ekologiczny.

Tereny są częściowo zdrenowane.

Na terenach znajdują się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 200 kV i 400 kV, średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV; biegną też trzy nitki gazociągu wysokiego ciśnienia. Północny fragment terenów, powyżej Żernik, przecina autostrada.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Stan ładu przestrzennego, w tym terenów objętych zmianą Studium, został przedstawiony w części B, rozdziale ~~*1.1.1.*~~ *3.1.* „Charakterystyka środowiska *przyrodniczego* gminy".

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Stan środowiska gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą Studium, został przedstawiony w części B, rozdziale ~~*1.1.2.*~~ *3.4.* „Ochrona środowiska przyrodniczego" i rozdziale ~~*1.1.3.*~~ *3.5.* „Ocena stanu środowiska".

Stan środowiska gminy Kórnik nie wypada korzystnie. Tereny objęte zmianą Studium, a właściwie część położona na zachód od projektowanej drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego KDGP (północno-wschodnia część) zostały ukształtowane przez sąsiedztwo Poznania. Obszary rolnicze musiały ustąpić przed rozprzestrzeniającymi się terenami działalności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej. To z kolei spowodowało wzrost ruchu pojazdów osobowych i ciężarowych, wymusiło rozbudowę sieci drogowej oraz sieci infrastruktury technicznej. Tereny te charakteryzują się zwiększonym zanieczyszczeniem powietrza i ponadnormatywnym hałasem.

Dodatkowe niebezpieczeństwo stwarzają drogi wojewódzkie przecinające centra wsi. Duży dyskomfort stanowi linia kolejowa do Ostrowa Wielkopolskiego i Kluczborka oraz pobliskie lotnisko wojskowe w Krzesinach.

Pozostała część omawianych terenów to grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IV). Intensywne rolnicze użytkowanie i związana z nim melioracja spowodowały obniżenie poziomu wód gruntowych, zanik drobnych cieków i zbiorników wodnych. Nastąpiło zniknięcie wielu gatunków flory i fauny (pozostała dość ograniczona roślinność pól uprawnych).

Pewna równowaga w środowisku przyrodniczym utrzymuje się dzięki istniejącym korytarzom ekologicznym wzdłuż cieków, stanowiącym również drogi dla przewietrzania gminy, a duży kompleks leśny stanowi filtr zanieczyszczonego powietrza.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym zmianą studium wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Kórnik został przedstawiony w części B, rozdziale ~~*1.2. „Środowisko kulturowe"*~~ *4. „Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej".*

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części B, rozdziale ~~*3.2*~~ *5.2*.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w gminie Kórnik, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części B, rozdziale ~~*3.3*~~ *5.3*.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

O tempie i intensywności rozwoju północnej części gminy decydują bliskość Poznania, walory krajobrazowe przestrzeni oraz dziedzictwo kulturowe. Tę część gminy Kórnik przecina system głównych korytarzy ekologicznych, a jego wschodnia część należy do rozciągających się na wschodzie „obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji" oraz terenów, dla których ustalono „Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik".

Bliskość Poznania i bardzo dobra dostępność komunikacyjna wpłynęła na zlokalizowanie w północno-zachodniej części terenów intensywnej zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej. Te same przyczyny, potwierdzone wnioskami właścicieli gruntów spowodowały znaczne powiększenie terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej wsi położonych między torami kolejowymi a drogą publiczną główną ruchu przyspieszonego. Tylko część tych terenów zostanie wykorzystana na podniesienie standardów zamieszkania rdzennych mieszkańców gminy Kórnik. Pozostała część będzie stanowiła ofertę dla przybyszów spoza gminy, w tym w większości dla mieszkańców Poznania.

Zwiększenie oferty terenów przeznaczonych na cele zabudowy będzie skutkowało zwiększeniem się potrzeb w zakresie wyposażenia tych terenów w usługi, sieci infrastruktury technicznej i drogi. Wielkość potrzeb będzie zależała od chłonności terenów i obrotu nieruchomościami. Prognoza demograficzna wynikająca z chłonności terenów oraz program zaspokojenia potrzeb prognozowanej ludności przedstawia załącznik do tekstu Studium.

Na wschód od drogi nr 5 znajdują się duże kompleksy bardzo dobrych i dobrych gleb, co spowodowało, że ten fragment gminy zachował swój dotychczasowy rolniczy charakter, a zintensyfikowano jedynie zabudowę skupioną stanowiącą centra wsi.

8. Stan prawny gruntów

Tereny objęte zmianą Studium są własnością różnych podmiotów: Skarbu Państwa, Gminy Kórnik, osób fizycznych, osób prawnych i instytucji o innych formach prawnych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenach objętych zmianą Studium, znajdują się następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Średzkiej Strugi" PLH300057,
- „Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik" (uchwała nr I(1)93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku, z 26 stycznia 1993 r.) – w jego granicach są położone tereny pomiędzy drogą krajową S11 a linią kolejową Poznań-Kluczbork,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objęty reżimem wysokiej ochrony (OWO) – w obszarze Zbiornika znajdują się tereny rozciągające się na północny zachód od drogi 434,
- dwie drogi obsadzone drzewami i krzewami mające status pomników przyrody:
  - aleja prowadząca z Pierzchna w kierunku Trzebisławek, zw. Palestynką (ustanowiona uchwałą nr XXXII/369/2004, Rady Miejskiej w Kórniku, z 27 października 2004 r.),
  - aleja prowadząca z Kromolic w kierunku Runowa (ustanowiona uchwałą nr XXX/379/2001, Rady Miejskiej w Kórniku, z 9 marca 2001 r.),
- dziewiętnastowieczne parki podworskie objęte ochroną konserwatorską:
  - park krajobrazowy w Dziećmierowie, z przełomu XIX i XX wieku,
  - park krajobrazowy w Pierzchnie,
  - park krajobrazowy w Robakowie, z końca XIX w.,
  - park krajobrazowy w Runowie,
- lasy ochronne grupy I (m.in. drzewostan nasienny modrzewia),
- obszary i obiekty kulturowe o znaczeniu naukowym: szkółki drzew i krzewów w Dziećmierowie, Obserwatorium Astrogeodynamiczne w Borówcu,
- gleby klasy II i III.

Ponadto wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe mają rynny Średzkiej Strugi i Kopli oraz innych cieków z ich układami zieleni, stanowiące główne łączniki ekologiczne tej części gminy.

Poza powyższymi obiektami i terenami chronionymi na podstawie przepisów odrębnych w rejonie Kromolic i Pierzchna znajdują się „obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji".

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium występują części udokumentowanych złóż gazu ziemnego „Kromolice" i „Kromolice S".

Jak wspomniano wyżej tereny objęte zmianą Studium leżą w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144. Zasoby wód podziemnych zostały przedstawione w części B, rozdziale 1.1.1. „Charakterystyka środowiska gminy".

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Gmina Kórnik posiada opracowane programy:

- Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kórnik,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kórnik.

Gmina Kórnik posiada opracowane programy:

- Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kórnik,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kórnik.

Na terenach objętych zmianą Studium istnieje sieć elektroenergetyczna:

1) sieć WN 400 kV:
   - fragment dwutorowej linii WN 400 kV relacji GPZ „Kromolice"-granica gminy i w kierunku Ostrowa;
2) sieć WN 220 kV:
   - fragment linii relacji GPZ „Plewiska"-GPZ „Kromolice" do granicy gminy,
   - fragment linii relacji GPZ „Kromolice"-GPZ „Konin" do granicy gminy;
3) sieć SN 15 kV w przeważającej części jest napowietrzna, zasilana głównie ze stacji transformatorowej 110/15 kV „Nagradowice" oraz częściowo ze stacji „Garaszewo" zlokalizowanych w sąsiedniej gminie Kleszczewo. Sieć kablowa została wybudowana na terenach miejskich, między innymi w Gądkach i do obiektów przemysłowo-handlowych. Obszar gminy zasilany jest z kilkadziesięciu stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
4) stacja transformatorowa 400/110 kV (GPZ „Kromolice").

Na terenach objętych zmianą Studium istnieje infrastruktura telekomunikacyjna TP S.A. zewidencjonowana na mapach zasadniczych, którą należy uwzględnić w miejscowych planach. Wszelkie zadania kolidujące z istniejąca infrastrukturą należy uzgadniać z TP S.A. Należy uwzględnić możliwość budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej przez TP S.A.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Kórnik został przedstawiony w części B, rozdziale 5 „Infrastruktura techniczna".

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych zmianą Studium występują następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- realizowana jest, po trasie istniejącej elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Plewiska-Konin, budowa fragmentu czterotorowej linii elektroenergetycznej relacji Plewiska-Kromolice, wzdłuż której szerokość terenu ograniczeń jego użytkowania zmniejszy się, z

szerokości 70 m obowiązującej dla istniejącej linii 220 kV, i wynosić będzie 44 m (po 22 m od osi linii w obu kierunkach),
- znajduje się fragment dwutorowej linii 400 kV w kierunku Ostrowa na odcinku od czterotorowej linii w Kromolicach do granicy gminy, wzdłuż której należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach),
- znajduje się fragment elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Plewiska-Konin (odcinek od czterotorowej linii w Kromolicach do granicy gminy), wzdłuż której należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach).

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy Kórnik zostały przedstawione w części B, rozdziale 7.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Tereny objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone i użytkowane jako grunty rolne, przeznacza się na cele zabudowy przemysłowej, składowej, magazynowej, usługowej i mieszkaniowej. Na tych terenach przewiduje się sytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych związanych z różnymi formami działalności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności i charakterze.

Dopuszcza się również lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej. Zmiany te będą wprowadzone głównie w obszarze rozciągającym się na zachód od planowanej drogi publicznej KDGP.

W miejscowości Żerniki, w sąsiedztwie drogi krajowej S11, pomiędzy drogą KDG 433 i rzeką Koplą, wyznacza się tereny lądowiska samolotów cywilnych L.

W części wschodniej w większości zachowane zostaje przeznaczenie terenów na cele rolnicze, zgodnie z obecnym ich użytkowaniem. Wprowadzone zmiany polegają przede wszystkim na wzmocnieniu istniejącego już sposobu zagospodarowania wsi Kromolice, Pierzchno, Runowo, Szczodrzykowo i Dziećmierowo, m.in. poprzez zastosowanie zabudowy plombowej lub nieznaczne powiększenie terenów zainwestowanych, ale w zwartej zabudowie wokół centrum wsi; jedynie wzdłuż drogi krajowej S11 w Dziećmierowie wyznacza się nowy pas terenów na cele zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej.

Zachowane zostają, zgodnie ze stanem użytkowania wszystkie obszary leśne. Wzmocniono istniejącą sieć cieków wodnych, wzdłuż których w pasach o minimalnej szerokości 30 m wyznaczono tereny łączników ekologicznych. Są to pasy terenów, o zmiennej szerokości, w których nie powinno lokalizować się zabudowy. Pasy te poszerzają się w miejscach, w których występują naturalne obszary łąk i podchodzące wodą obniżenia terenów. Wyznaczenie łączników ekologicznych ma na celu zachowanie naturalnych szlaków przemieszczania się zwierząt i stworzenie naturalnych enklaw zieleni i terenów wolnych przewietrzających tereny zabudowane.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany

W zmianie Studium wskazano, poza terenami działalności gospodarczej, tereny zabudowy mieszanej, na których możliwa jest różnorodna zabudowa, taka jak zabudowa zagrodowa (RM) i zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna MW i jednorodzinna MN) o różnych intensywnościach z usługami towarzyszącymi, takimi jak: usługi oświaty UO, usługi sportu US, usługi nauki UN oraz usługi kultu religijnego UK. Na wskazanych terenach jest możliwość prowadzenia sieci oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, związanych głównie z wyposażeniem w media terenów zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej.

Na terenach zabudowy mieszanej ustala się następujące zasady zabudowy:

1) zabudowa mieszkaniowa jest funkcją wiodącą, która musi być każdorazowo uzupełniona terenami zieleni (boiskami i skwerami, parkami osiedlowymi lub parkami wiejskimi), usługami bytowymi i społecznymi oraz drobnym handlem; zasadność i

zakres wprowadzenia funkcji uzupełniających z wymienionych wyżej należy przeanalizować każdorazowo dla obszaru objętego miejscowym planem;

2) miejscowe plany winny określić przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający jednoznaczne określenie wymagań dotyczących klimatu akustycznego środowiska poprzez wskazanie przynależności do poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązujące przepisy określają dopuszczalne wartości poziomu hałasu;
3) miejscowe plany muszą uwzględnić uciążliwości wywołane ruchem drogowym odbywającym się na drodze krajowej S11, dla terenów w odległości mniejszej niż 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi; zasięg oddziaływania akustycznego drogi krajowej określa rysunek Studium;
4) w miejscowych planach należy określić każdorazowo parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym:
   a) minimalne działki nie mogą być mniejsze niż:
      - w zabudowie wolno stojącej – 800 m^2,
      - w zabudowie bliźniaczej 450 m^2,
      - w zabudowie szeregowej – 300 m^2,
      - w zabudowie wielorodzinnej 1500 m^2,
      - w innych formach zabudowy – dostosowane do rodzaju zabudowy, ale nie mniejsze niż 300 m^2;
   b) budynki mieszkalne nie mogą być wyższe niż: w zabudowie wielorodzinnej 12 m i wyższe niż trzy kondygnacje, w zabudowie jednorodzinnej – 10,5 m i wyższe niż 2 kondygnacje, pozostałe budynki nie mogą być wyższe niż 8 m.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) również z usługami (P,U) oraz na terenach obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (RU) nie powinno wprowadzać się zabudowy mieszkaniowej oraz usług tzw. „społecznych", takich jak usługi zdrowia, oświaty, opieki społecznej i kultu, chyba, że w przypadku usług zdrowia lub oświaty będą to ośrodki lub filie przyzakładowe. W przypadku wsi Dziećmierowo, na terenach przylegających do drogi krajowej nr 11, oznaczonych symbolem MN,U,RU, przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się również zachowanie istniejących gospodarstw ogrodniczych, z zastrzeżeniem, że nie mogą one zostać przekształcone na cele innych niż produkcja ogrodnicza form obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, a zwłaszcza produkcji zwierzęcej i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Nie występują natomiast przeciwwskazania dla wprowadzenia obiektów szeroko pojętej działalności gospodarczej, o ile spełniać będą standardy środowiskowe. Na terenach o przeznaczeniu mieszanym, oznaczonych dwoma lub większą liczbą symboli nie nakazuje się wprowadzenia w miejscowym planie wszystkich funkcji, lecz oznacza to, że mogą być wszystkie – lub tylko wybrane z nich.

Wprowadzenie w miejscowych planach wskazanego w Studium zagospodarowania, możliwe jest wyłącznie pod warunkiem, że nie będzie ono powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, na terenach chronionych w bliższym lub dalszym sąsiedztwie, również poza granicami objętymi zmianą studium, takich jak zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia, oświaty, kultu, lub terenach chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody. Ostateczne przeznaczenie terenów wskażą miejscowe plany.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) również z usługami (P,U) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) w miejscowych planach należy określić parametry dotyczące powierzchni działek, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, przyrodniczych, kulturowych i społecznych;
2) zabudowie należy nadać atrakcyjny pod względem architektonicznym charakter, ale wkomponowany w krajobraz i nie konkurencyjny w stosunku do krajobrazu i zabudowy sąsiadujących obszarów;

3) w miejscowych planach, na terenach w władaniu inwestora, należy wyznaczać pasy zieleni ekologicznej – zadrzewień o charakterze ochronnym i krajobrazowym, stanowiące ich teren biologicznie czynny; pasy zieleni ekologicznej na terenach przemysłowych należy łączyć w ciągi ekologiczne poprzez nadanie im ciągłości w skali całych obszarów zabudowy przemysłowej i dalej łączyć je z terenami otwartymi;
4) zaleca się, aby:
   a) maksymalna powierzchni lokalizowania budynków i wiat nie była większa niż 50% działki budowlanej;
   b) teren biologicznie czynny zajmował przynajmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
   c) nie lokować przedsięwzięć mogących wpłynąć na znaczące obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

We wsi Dziećmierowo wyznaczono tereny przestrzeni publicznej PP; zlokalizowano je na gruntach rolnych i terenach zabudowy mieszkaniowej. Na terenach przestrzeni publicznej PP dopuszcza się sytuowanie budynku dla obsługi terenu, lecz zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

W miejscowości Runowo, na terenach po byłej odlewni aluminium, na działkach o numerach ewidencyjnych 14/2, 14/4 i 14/6, wyklucza się możliwość lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsiębiorstw mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

We wsi Gądki na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług (P,U), przylegających do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW wokół terenów mieszkaniowych, należy wykształcić pasy zieleni izolacyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 30 m, wielopiętrowej, z udziałem nasadzeń zimozielonych stanowiących nie mniej niż 50% wszystkich nasadzeń; zieleń ta została oznaczona na rysunku Studium.

Ponadto, na terenie sołectw: Dziećmierowo i Pierzchno, wzdłuż drogi KDL 332018P, terenom dotychczas przeznaczonym do zainwestowania lecz nie wykorzystanym, przywrócono przeznaczenie rolnicze R.

W miejscowych planach należy również:
1) uwzględnić i zachować, wprowadzając zgodne z przepisami odrębnymi zasady gospodarowania, przebiegi sieci infrastruktury technicznej i wynikające stąd ograniczenia w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci;
2) uwzględnić wskazane w niniejszym studium łączniki ekologiczne o szerokości 30 m licząc od wskazanych na rysunku cieków wodnych; w uzasadnionych przypadkach w miejscowym planie można zmniejszyć szerokość łącznika ekologicznego, o ile wynikać to będzie z wydanych decyzji o warunkach zabudowy, lokalnych warunków terenowych lub istniejącej na gruncie sytuacji ekofizjograficznej i substancji budowlanej; dopuszcza się również prowadzenie infrastruktury technicznej oraz dróg w łącznikach ekologicznych, o ile inny sposób ich prowadzenie byłby niekorzystny technicznie lub niewskazany do zastosowania ze względów własnościowych i technicznych; wskazane w Studium ciągi ekologiczne należy uzupełniać na terenach zabudowy miejscowo poprzez wykluczenie z zabudowy obniżeń terenów o walorach krajobrazowych oraz stanowiących cenne zbiorowiska roślin, terenów podmokłych, wartościowych przyrodniczo skupisk drzew i krzewów lub stanowiących ostoje ptactwa; ponadto, w przypadku, gdy tereny leżące w łączniku ekologicznym, w chwili uchwalania miejscowego planu były przeznaczone na cele rolnicze, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia;
3) wprowadzić ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach, dla których standardy akustyczne nie obowiązują;

4) z uwagi na sąsiedztwo terenów otwartych klinowo-pierścieniowego systemu zieleni m. Poznania na terenach wyznaczonych pod zabudowę – zagwarantować wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

Inne zalecenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą Studium przedstawiono w pozostałych rozdziałach studium.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Szczególną ochroną obejmuje się doliny rzek i pozostałych ważniejszych cieków wodnych, kompleksy gruntów rolnych we wschodniej części obszaru objętego zmianą, kompleksy leśne oraz zabytkowe aleje drzew.

Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać wyżej wymienionych terenów i obiektów oraz nie powinna zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych. Podczas posadowienia budynków nie należy dokonywać makroniwelacji terenu. Wycinanie drzew powinno być ograniczone do minimum i stosowane jedynie na terenie przeznaczonym bezpośrednio na cele lokalizowania budynków i infrastruktury technicznej, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych. Nasadzenia wprowadzane na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne powinny kontynuować rodzimy charakter zadrzewień, poprzez wprowadzanie nasadzeń wyłącznie typowych dla rodzimej flory leśnej: liściastej i iglastej, traktowanych jako uzupełnianie istniejącego drzewostanu. Obce gatunki nasadzeń drzew nie powinny przekraczać 10% ogólnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Poprawa stanu sanitarno-klimatycznego i jego dalsza ochrona muszą być realizowane przez:

- odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z przejściowym dopuszczeniem gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej,
- wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,
- składowanie odpadów w pojemnikach i organizowanie ich wywozu zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
- stosowanie do ogrzewania budynków paliw gazowych i ciekłych, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej.

Szczególnie ze względu na położenie terenu w obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP Nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna) należy przestrzegać zasady równoległej realizacji sieci sanitarnej i obiektów budowlanych oraz likwidacji szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.
Na omawianych terenach nie są zlokalizowane uzdrowiska.

Dla ochrony Strugi Średzkiej, Kopli oraz innych cieków i rowów wyznacza się łączniki ekologiczne z towarzyszeniem, zlokalizowanych na terenach sąsiednich, obiektów usług turystyki, gastronomicznych i rekreacyjnych. Wzdłuż wszystkich innych cieków i rowów należy wyznaczyć pasma zieleni ochronnej. Ochrona środowiska polegać będzie również na zachowaniu zabytkowych alei, m.in. w Dziećmierowie.

Teren jest pofałdowany i nie należy wprowadzać zmian w jego rzeźbie. Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych. Zagospodarowując teren należy wykluczyć możliwość zrzutu zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

Na terenach objętych zmianą Studium znajdują się wody powierzchniowe wymagające zachowania czystości; miejscowy plan powinien zakazać odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości bezpośrednio do wód powierzchniowych.
Występujące wody gruntowe mogły być zanieczyszczane wyłącznie poprzez działania związane z uprawą gruntów rolnych, problem ten uległ jednak rozwiązaniu wraz z zakończeniem

upraw rolnych na tym terenie. Wystąpić może w przyszłości problem infiltracji ścieków pochodzących z zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, a zatem i to zjawisko należy wyeliminować poprzez odpowiednie zapisy miejscowego planu.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, po ich wstępnej segregacji, do punktów składowania odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i zgodne z brzmieniem przepisów odrębnych. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego należy stosować niskoemisyjne paliwa i urządzenia do ich spalania.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także tereny rekreacyjno-wypoczynkowe objęte są ochroną akustyczną (obowiązują tam dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi). Wymóg ten uzyskano m.in. poprzez ich usytuowanie z dala od ruchliwych tras komunikacyjnych, odpowiednie ekrany akustyczne lub inne środki organizacyjne i techniczne służące ograniczeniu ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko. Są one na tyle skuteczne, że zapewniają dotrzymanie odpowiednich (dla danej funkcji terenu) standardów akustycznych.

Dotrzymanie wymaganych standardów akustycznych musi uwzględniać tu nakładający się hałas komunikacyjny od: ruchliwych dróg kołowych, magistrali kolejowej, lotniska wojskowego w Krzesinach . Budowane i modernizowane trasy komunikacyjne muszą spełniać wymogi ochrony środowiska obowiązujące w danym momencie. Nie wszędzie wymagany komfort akustyczny będzie można uzyskać poprzez odpowiednie usytuowanie zabudowy (zlokalizowanie od strony drogi obiektów usługowych), czy wprowadzenie zieleni izolacyjnej. Miejscami jedynym możliwym do zastosowania (już stosowanym na szeroką skalę) rozwiązaniem mogą być ekrany akustyczne, a w ostateczności ustalenie stref ograniczonego użytkowania (np. w odniesieniu do lotniska wojskowego). Możliwości przeciwdziałania ewentualnej uciążliwości akustycznej istniejącego lądowiska są ograniczone i sprowadzają się do optymalnego wytyczenia pasa startowego i kierunku nalotów (możliwie odległych od terenów mieszkaniowych).

W przypadku lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej występować będzie promieniowanie niejonizujące pola elektromagnetycznego. Wszelkie zagrożenia dla środowiska będą związane z polem elektromagnetycznym indukowanym przez system anten i mogą wystąpić w okresie funkcjonowania ustaleń miejscowego planu (eksploatacji inwestycji).

Pole elektromagnetyczne wytwarzane przez urządzenia nadawcze negatywnie wpływa na organizmy ludzkie i może mieć bezpośredni wpływ na zakłócenie funkcjonowania pracy układu nerwowego oraz układu krążenia, w konsekwencji na zwiększenie podatności organizmu na różnego rodzaju choroby. Energia pól elektromagnetycznych jest również absorbowana przez otoczenie, tj. florę, faunę, wodę i powietrze. Aby przeciwdziałać takiej sytuacji należy sytuować anteny nadawcze stacji w ten sposób, by dla danych parametrów, pola docierające do miejsc przebywania człowieka były bezpieczne dla jego zdrowia.

Wokół anten pojawia się obszar szkodliwego promieniowania. Dla anten maksymalny zasięg promieniowania rzędu powyżej 20 m w płaszczyźnie pionowej występuje zazwyczaj na wysokościach powyżej 40 m. A zatem do obszarów, dla których zostanie przekroczony dopuszczalny poziom elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, ludność nie będzie miała fizycznego dostępu.

Zmiany środowiska w zakresie gleb, flory i fauny będą niewielkie. Budowa stacji nie będzie wymagała przeprowadzenia znaczących robót ziemnych, a jedynie wyrównania powierzchni terenu celem usytuowania kontenera i wieży. Krótki okres trwania budowy nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze.

Stacja bazowa nie wymaga zasilania w wodę ani odprowadzania ścieków sanitarnych tak w okresie jej eksploatacji jak i w czasie budowy czy likwidacji.

W czasie budowy i eksploatacji stacji bazowej (charakter bezobsługowy) będą wytwarzane niewielkie ilości odpadów stałych np.: baterie ołowiowe, świetlówki. W czasie remontów i wymiany elementów konstrukcji, a także na wypadek likwidacji stacji, wytworzonymi odpadami stałymi będzie przede wszystkim złom stalowy i metalowy; powstaną również niewielkie ilości gruzu betonowego z rozebranych fundamentów kontenera i wieży. Odpady te przekazywane będą firmom prowadzącym skup i unieszkodliwianie lub zajmującym się wtórnym wykorzystaniem odpadów.

W czasie eksploatacji anteny, kontener stacji bazowej nie wymaga również ogrzewania. W konsekwencji nie przewiduje się zmian w atmosferze.

Przeznaczenie terenów pod budowę stacji bazowej stwarza następujące wymagania dla realizacji inwestycji:

- należy bezwzględnie egzekwować prawidłowe funkcjonowanie systemu anten, a każda zmiana ich konfiguracji lub zmiana warunków nadawania musi być poprzedzona pomiarami kontrolnymi przeprowadzonymi pod kątem oddziaływania na środowisko,
- w przypadku pojawienia się na terenach sąsiadujących nowych obiektów, dla których oddziaływanie stacji będzie stanowić zagrożenie, konieczna będzie zmiana azymutu nadawania lub nawet jej wyłączenie.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- w granicy „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej" ustala się obowiązek prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budową dróg i zabudową wielko przestrzenną. Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych,
- ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z budową masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych na terenie założeń folwarczno-dworskich wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej należy prowadzić badania archeologiczne. inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Inwestycje planowane w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

Na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków.

Wszelkie prace remontowe, budowlane, konserwatorskie przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Przewiduje się uzbrojenie terenów zwłaszcza we wsiach: Żerniki, Robakowo i Dachowa oraz przy drodze publicznej KDGP, w podstawową sieć infrastruktury technicznej i budowę

dróg obsługujących tereny wskazane na cele zabudowy przemysłowej i usługowej P,U oraz tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową.

W przypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy wystąpić o opinię do zarządcy, tj. rejonowego związku Spółek Wodnych w Śremie.

W miejscowych planach należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz możliwość jej budowy i rozbudowy, a wszelkie zadania z nią kolidujące – uzgadniać z zarządcą.

Projektowana sieć elektroenergetyczna

1) sieć WN 400 kV
   a) po trasie istniejącej linii 220 kV Plewiska-Konin dojdą tory:
      - Plewiska 1-Kromolice,
      - Plewiska 2-Kromolice
   a) po trasie rezerwowanej dla linii dwutorowej 400 kV Plewiska-Ostrów zostaną zrealizowane tory:
      - Kromolice-Ostrów 1
      - Kromolice-Ostrów 2
2) sieć WN 220 kV
   po trasie istniejącej linii 220 kV GPZ „Plewiska”-GPZ „Konin” zaprojektowano odcinki w relacji:
      - Plewiska-Kromolice
      - Kromolice-Konin
3) sieć WN 110 kV
   a) po trasie istniejącej linii WN 220 kV Plewiska-Konin zaprojektowano odcinki w relacji:
      - Kromolice-Poznań Pd.
      - Kromolice-Września Pd.
   b) po trasie rezerwowanej dla linii WN 400 kV Plewiska-Ostrów w relacji
      - Kromolice-Środa
      - Kromolice-Garaszewo (Tulce 1, Tulce 2, Tulce 3, Tulce 4)
4) stacja transformatorowa 400/110 kV GPZ „Kromolice”
5) stacje transformatorowe 15/0,4 kV planowane w miejscowościach: Jaryszki-Koninko (11 stacji), Żerniki-Robakowo (22 stacje), Gądki (5 stacji), Dachowa (3 stacje), Szczodrzykowo (10 stacji) – w nawiasach podano orientacyjną liczbę planowanych stacji

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części C, rozdziałach 8 do 12.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się budowę dróg publicznych oraz stacji 110/15 kV (GPZ) w rejonie Gądek, stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi SN-15 kV i sieciami rozdzielczymi nn; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczać przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowe potrzeby w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy j.w. zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stosownie do potrzeb.

Dla całego obszaru objętego zmianą Studium wyznacza się przestrzeń publiczną w Dziećmierowie na cele organizowania festynów, okolicznościowych spotkań i imprez masowych. Możliwa jest także budowa obiektów związanych z przeznaczeniem terenu.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się:

- przebudowę i modernizację czterotorowej linii elektroenergetycznej relacji Plewiska-Kromolice,
- budowę elektroenergetycznej linii dwutorowej 400 kV Kromolice-Pątnów,
- budowę stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Kromolice,
- likwidację elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Plewiska-Konin na odcinku kolidującym z budowa stacji 400/110 kV i zastąpienie jej nowym odcinkiem linii 220 kV,
- likwidację elektroenergetycznej linii 400 kV relacji Kromolice-Ostrów na odcinku jednego przęsła i zastąpienie jej nowym odcinkiem linii 400 kV.
- lokalizację drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego KDGP wraz ze skrzyżowaniem z planowaną drogą główną KDG (Dachowa),
- lokalizację dróg zbiorczych KDZ i lokalnych KDL.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Ze względu na układ własności gruntów nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału gruntów w trybie przepisów odrębnych. Tym niemniej, jeżeli w trakcie opracowania miejscowych planów wyniknie potrzeba przeprowadzenia procedury scaleniowej, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z niniejszym studium.

Na terenie objętym zmianą Studium w miejscowości Dziećmierowo wskazano obszar przestrzeni publicznej dla którego należy opracować miejscowy plan.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów przewidzianych pod rozwój przestrzenny jednostek osadniczych z uwzględnieniem ograniczeń. Ich granice zostaną określone na podstawie analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co nie spowoduje niezgodności Studium w trybie ww. przepisu.

Występowanie terenów rolnych objętych zmianą Studium, a wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne określa rysunek Studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Prócz lasu przy drodze krajowej S11, zachowano również niewielkie skupiska leśne włączając je m. in. w ciągi zieleni nadwodnej.

Na terenach objętych Studium występują grunty rolne klasy III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni uprawnych w zachodniej części terenów, natomiast tereny, na których przeważają dobre i bardzo dobre klasy III i IV, położone na wschód od drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, zachowają swój rolniczy charakter. Zaleca się wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu w odległości, co najmniej 20 m.

Spory obszar leśny między drogą krajową a linią kolejową należy do dużego kompleksu leśnego i leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza nim na omawianym tere-

nie znajduje się tylko niewielki las w Żernikach.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Występowanie terenów podmokłych lub obszarów, na których może pojawiać się woda w okresie wiosenno-jesiennym należy każdorazowo ustalić przy sporządzaniu opracowań ekofizjograficznych do planów i uwzględnić w miejscowych planach.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą Studium wskazuje się tereny zamknięte (tereny kolei); ich usytuowanie określa rysunek Studium.

Miejscowości i numery działek ewidencyjnych, które należą do terenów zamkniętych na terenie gminy Kórnik zostały przedstawione w części C, rozdziale 16.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Przyjęte rozwiązania zostały umotywowane stanem rozwoju komunikacji, zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne: mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe oraz wolą mieszkańców gminy wyrażaną przez nich samych w składanych wnioskach i uwagach do zmiany Studium oraz przez ich przedstawicieli – Rady Sołeckie i radnych z ich okręgów.

Wnioskowane rozwiązania zostały zweryfikowane poprzez uwzględnienie uwarunkowań i trendów historycznych oraz uwarunkowań przyrodniczych, co miało szczególne odzwierciedlenie w ograniczeniu zabudowy w części północno-wschodniej i wschodniej obszaru objętego zmianą Studium, poprzez powiązania przestrzenne i planowane zagospodarowanie terenów gmin ościennych, co zaowocowało przeznaczeniem na cele zabudowy przemysłowej terenów w pobliżu autostrady oraz poprzez główne cele rozwoju określone w strategii gminy.

Wprowadzenia nowych terenów inwestycyjnych dokonano w ten sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ingerowały one w wartościowe ciągi i tereny ekologiczne, a chociaż tereny te są znaczne w stosunku do wskazanych na tym samym obszarze w dotychczas obowiązującym Studium, zalecane zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone jako wytyczne do opracowania miejscowych planów powinny gwarantować zachowanie standardów środowiskowych. Również ingerencja w krajobraz dotychczas rolniczy nie powinna powodować utraty jego walorów estetycznych, ale powinna dotychczasowe, w pewnym stopniu

utracone walory rekompensować innymi formami zagwarantowanymi wysoką estetyką formy architektonicznej i zastosowanych materiałów elewacyjnych.

Syntetyzując ustalenia zmiany Studium należy podkreślić dwa aspekty tej zmiany:

1) znaczący ubytek gruntów rolnych poprzez zmianę ich przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej,
2) przekierunkowanie określenia wskaźników i parametrów zabudowy na poziom opracowania miejscowych planów celem właściwszego ich dostosowania do warunków środowiskowych, przestrzennych i własnościowych.

Załącznik 1 do zmiany nr 21: Analiza i prognoza demograficzna oraz program wyposażenia w usługi prognozowanej ludności na terenach północno-wschodniej części gminy Kórnik (lipiec 2010 r.)

1. Sytuacja demograficzna gminy

Gmina miejsko-wiejska Kórnik jest to jedna z 17 gmin stanowiących powiat poznański, w której zamieszkiwało w 2008 r. 19,4 tys. osób, tj. 6,2% ogółu ludności powiatu. W ogólnej liczbie mieszkańców gminy większość, bo ok. 64% stanowią mieszkańcy wsi – 12,3 tys. osób. Pod względem zaludnienia gmina Kórnik zajmuje 6 miejsce w powiecie poznańskim ze wskaźnikiem gęstości zaludnienia 104 osoby na 1 km^2. Na 100 mężczyzn w gminie przypadają 103 kobiety.
Dane z 2010 r. uzyskane z referatu ewidencji ludności gminy Kórnik wskazują, że liczba mieszkańców gminy przekroczyła 20 tys. i wynosi 20,3 tys. osób. W trzydziestoletnim (lata 1980-2010) wzroście liczby ludności gminy (~~*Tabela 1*~~ *Tab. 18*) wynoszącym prawie 7 tys. osób, stanowiącym ok. 53% przyrost, decydujące znaczenie miał przyrost liczby ludności wiejskiej – 5,6 tys. osób, czyli ok. 75%.

~~*Tabela 1*~~ *Tab. 18* Rozwój ludności w gminie Kórnik w latach 1980-2010

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2010*	Przyrost, spadek ludności w %%				
										1980-1990	1990-2000	2000-2008	2000-2010	1980-2010
Miasto	5.835	5.698	5.963	6.059	6.228	6.721	7.128	7.125	7.248	102,2	104,4	114,4	116,4	124,2
Wieś	7.438	7.460	7.870	8.162	8.661	10.086	11.655	12.324	13.004	105,8	110,0	142,3	150,1	174,8
Ogółem gmina	13.273	13.158	13.833	14.221	14.889	16.807	18.783	19.449	20.252	104,2	107,6	130,6	136,0	152,6

Źródło : Główny Urząd Statystyczny w Warszawie

Analiza rozwoju demograficznego gminy w poszczególnych dziesięcioleciach pozwala sformułować następujące wnioski:

- dziesięciolecie 1980-1990 wykazuje niskie przyrosty ludności od 2% w mieście Kórniku do ok. 6% na wsiach, co wiązane było ze stosunkowo niskim przyrostem naturalnym oraz często ujemnym saldem migracji.
- w drugim dziesięcioleciu, czyli w latach 1990-2000 nastąpił nieznaczny przyrost ludności zarówno w mieście o ok. 4%, jak i na wsi o 10%, spowodowany zmianami w życiu społeczno-gospodarczym kraju zapoczątkowanymi w 1989 r., co znalazło odzwierciedlenie w ożywieniu gospodarczym gminy Kórnik i zwiększonymi ruchami migracyjnymi.
- ostatnie dziesięciolecie (lata 2000-2010), w odróżnieniu od poprzednich, charakteryzuje się dynamicznym rozwojem liczby ludności gminy o 36%, w tym ludności wiejskiej o ok. 50%. Średnioroczny rzeczywisty przyrost ludności gminy w tym okresie

wynosił 536 osób. Na taki stan, zasadniczy wpływ mają zwiększone dodatnie salda migracji, a te z kolei wynikają z przyspieszonego tempa rozwoju budownictwa mieszkalnego, zarówno w gminie Kórnik jak i całym województwie wielkopolskim.

Szczególnie atrakcyjne dla wielkiej ekspansji osiedleńczej stały się tereny położone w strefie podmiejskiej miasta Poznania, przede wszystkim w gminie Kórnik. Dla określenia kierunków zmian ludnościowych gminy w układzie przestrzennym, analizie poddano liczbę mieszkańców poszczególnych wsi w latach 1997-2010 (~~*Tabela 2*~~ *Tab. 19*). Największą dynamikę we wzroście liczby ludności w wymienionym okresie wykazują miejscowości położone w północnej części gminy, w bliskim sąsiedztwie granic miasta Poznania. Należą do nich:

- Kamionki – ok. 480%
- Borówiec – ok. 381%
- Szczytniki – ok. 296%
- Koninko – ok. 211%

~~*Tabela 2.*~~ *Tab. 19* Ludność gminy Kórnik wg jednostek osadniczych w latach 1997-2010

L.p.	Miejscowość	Liczba ludności w latach						Przyrost, spadek w latach %%		
		1997	2000	2005	2007	2008	2010	1997-2005	2005-2010	1997-2010
1	Biernatki	403	415	419	433	450	450	104,0	107,4	111,7
2	Błażejewko	158	157	162	195	209	219	102,5	135,2	138,6
3	Błażejewo	154	257	325	320	334	373	128,0	114,8	146,9
4	Borówiec	493	610	1172	1603	1719	1880	237,7	160,4	381,3
5	Celestynowo	26	27	35	43	35	36	134,6	102,9	138,5
6	Czmoń	356	362	338	344	342	338	94,9	100,0	94,9
7	Czmoniec	218	221	214	235	237	234	98,2	109,3	107,3
8	Czołowo	86	86	88	108	118	131	102,3	148,9	152,3
9	Dachowa	540	533	520	525	529	568	96,3	109,2	105,2
10	Dębiec	106	107	102	91	92	105	96,2	102,9	99,1
11	Dworzyska	44	42	38	39	37	39	86,4	102,6	88,6
12	Dziećmierowo	495	515	548	666	682	719	110,7	131,2	145,3
13	Gądki	551	528	513	510	539	533	93,1	103,9	96,7
14	Jaryszki	25	25	17	7	7	6	68,0	35,3	24,0
15	Kamionki	375	417	902	1373	1572	1801	240,5	199,6	480,3
16	Konarskie	235	234	249	245	240	249	106,0	100,0	106,0
17	Koninko	122	129	186	226	257	257	152,5	138,2	210,6
18	Kromolice	166	188	186	178	184	187	112,0	100,5	112,7
19	Mościenica			93	108	121	151		162,4	
20	Pierzchno	420	420	418	411	398	398	99,5	95,2	94,8
21	Prusinowo	192	195	196	212	209	212	102,1	108,2	110,4
22	Radzewo	419	436	441	445	456	462	105,3	104,8	110,3
23	Robakowo	868	891	982	1103	1144	1202	113,1	122,4	138,5
24	Runowo	258	265	246	245	243	255	95,3	103,7	98,8
25	Skrzynki	268	315	273	293	288	287	101,9	105,1	107,1
26	Szczodrzykowo	590	605	621	651	651	634	105,3	102,1	107,5
27	Szczytniki	290	299	432	640	754	858	149,0	198,6	295,9
28	Świątniki	22	21	21	21	21	20	95,5	95,2	90,9
29	Trzykolne Młyny	48	46	45	71	74	88	93,8	195,6	183,3
30	Żerniki	302	316	304	313	316	312	100,7	102,6	103,3

L.p.	Miejscowość	Liczba ludności w latach						Przyrost, spadek w latach %%		
		1997	2000	2005	2007	2008	2010	1997-2005	2005-2010	1997-2010
	Razem gmina	8330	8661	10086	11655	12324 *12241	13004	121,1	128,9	156,1
	Miasto Kórnik	6085	6228	6721	7128	7125 *7165	7248	110,5	107,8	119,1
	Miasto + gmina	14415	14889	16807	18783	19449 *19406	20252	116,6	120,5	140,5

Źródło: Dane z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik
* Dane z Urzędu Statystycznego w Poznaniu

W okresie tych 13 lat, szczególnie w Kamionkach i Borówcu, wsie liczące dotychczas od ok. 400-500 mieszkańców osiągnęły status osiedli mieszkaniowych, gromadzących 1800-1900 osób, które spełniają funkcje „sypialni" dla miasta Poznania.
Tak zdecydowany przyrost liczby mieszkańców był możliwy poprzez zasiedlanie osiedli zrealizowanych na podstawie już wcześniej uchwalonych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
W analizowanym okresie ludność miasta Kórnika wzrasta znacznie wolniej, ok. 19%, co spowodowane jest ograniczeniami przestrzennymi, takimi jak: otaczające miasto jeziora, tereny chronione PAN oraz historyczny układ urbanistyczny i komunikacyjny, który należy zachować na przyszłość, by miasto nie straciło specyficznego charakteru.
Należy odnotować również spadki liczby mieszkańców takich wsi jak: Jaryszki, Dworzyska, Pierzchno, Runowo, Świątniki i Dębiec, w których liczba ludności zmniejsza się od 75% w Jaryszkach do ok. 1% w Dębcu.
W strukturze wieku ludności gminy wg okresu aktywności zawodowej w 2008 r. (~~*Tabela 3*~~ *Tab. 20*) widoczny jest stosunkowo niski udział grupy przedprodukcyjnej ok. 23% i poprodukcyjnej 12%, przy wysokim udziale grupy produkcyjnej – ok. 65%. Przyczyną takiego stanu jest niski wskaźnik urodzeń oraz wejście w wiek produkcyjny wyżu demograficznego, co wpływa na zwiększoną liczebność, a tym samym wyższy udział tej grupy w ogólnej strukturze wieku.
W podziale na miasto i wieś różnice w strukturze wieku są bardziej wyraziste. Udział osób wieku przedprodukcyjnego na wsi jest prawie o 3% wyższy niż w mieście. Natomiast odwrotnie jest, gdy chodzi o udział osób wieku poprodukcyjnego, gdzie wyższym wskaźnikiem o prawie 4% legitymuje się miasto.

~~*Tabela 3*~~ *Tab. 20* Struktura wieku ludności gminy Kórnik wg miast i wsi stan 2008 r.

Grupa wiekowa	Miasto		Wieś		Ogółem	
	osób	%	osób	%	osób	%
Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat) w tym:	1513	21,2	2945	23,9	4458	22,9
0-2	310	4,3	567	4,6	877	4,5
3-6	299	4,2	600	4,9	899	4,6
7-12	479	6,7	911	7,4	1390	7,1
13-15	235	3,3	495	4,0	730	3,8
16-17	190	2,7	372	3,0	562	2,9
Wiek produkcyjny (18-59/64 lata kobiety/mężczyźni)	4588	64,4	8077	65,5	12665	65,1
Wiek poprodukcyjny (≥60/65 lat kobiety/mężczyźni)	1024	14,4	1302	10,6	2326	12,0
Ogółem	7125	100,0	12324	100,0	19449	100,0

1.1. Aktywność zawodowa i zatrudnienie ludności.

Zasadniczy wpływ na aktywność zawodową ludności gminy Kórnik miało i nadal ma położenie w bliskim sąsiedztwie miasta Poznania, które jest zawsze atrakcyjnym rynkiem pracy. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX w. znaczna część mieszkańców gminy dojeżdżała do pracy w Poznaniu. Po 1989 r., kiedy nastąpiły głębokie i burzliwe zmiany w życiu społeczno-gospodarczym kraju, również reperkusje tych zmian, niekiedy niekorzystne (bezrobocie) uwidoczniły się na gminnym rynku pracy. W gminie Kórnik przeważały jednak bardzo pozytywne zmiany, między innymi widoczny rozwój terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i realizację obiektów gospodarczych, np. elewator zbożowy w Gądkach. Z biegiem lat następuje wyraźne ożywienie na lokalnym rynku pracy o czym świadczą następujące czynniki:

1) wzrost liczby pracujących w gospodarce narodowej,
2) wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze Regon (wzrost aktywności zawodowej),
3) spadek liczby zatrudnionych w rolnictwie sektora publicznego, w związku z tym wzrost liczby miejsc pracy poza rolnictwem.

ad. 1) Liczba pracujących w gospodarce narodowej gminy wzrosła o 126,7%, czyli od 3231 osób w 1996 r. do 7324 osób w 2008 r. (~~*Tabela 4*~~ *Tab. 21*)

~~*Tabela 4.*~~ *Tab. 21* Struktura zatrudnienia ludności gminy Kórnik w 2008 r.

Lp.	Działy gospodarki	Wieś		Miasto		Gmina Razem	
		Pracujący w osobach*	%	Pracujący w osobach*	%	Pracujący w osobach*	%
1.	Rolnictwo, Leśnictwo, Łowiectwo	76	1,3	30	2,1	106	1,4
2.	Przemysł, Budownictwo	1599	27,1	547	38,2	2146	29,3
3.	Usługi, Administracja	4218	71,6	854	59,7	5072	69,3
	Razem	5893	100,0	1431	100,0	7324	100,0

Źródło: Rocznik statystyczny woj. wielkopolskiego 2009

* Wg faktycznego miejsca pracy, bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 oraz pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie

Liczba ludności w tym samym okresie wzrosła o ok. 37%. Stąd wniosek, że wyższy jest wskaźnik aktywności zawodowej od przyrostu liczby ludności.

ad. 2) Wzrost aktywności zawodowej przejawia się we wzroście ilości podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze Regon. W latach 1989-2008 nastąpił sześciokrotny przyrost od 420 do 2603 podmiotów.

Całkowita liczba 2603 składa się z podmiotów:

- w sektorze publicznym – 23
- w sektorze prywatnym – 2580

W ramach podmiotów gospodarki narodowej sektora prywatnego działają:

- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – 2197
- spółki handlowe – 115
- spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego – 33
- spółdzielnie – 6

- fundacje – 3
- stowarzyszenia i organizacje społeczne – 38

Największą liczbę podmiotów gospodarczych reprezentują takie rodzaje działalności gospodarczej (sekcje) jak:

- handel hurtowy i detaliczny oraz naprawy (sekcja G) –746
- obsługa nieruchomości i firm (sekcja K) – 492
- budownictwo (sekcja F) – 382
- przetwórstwo przemysłowe (sekcja D) – 282
- transport, łączność i gospodarka magazynowa (sekcja I) – 179
- działalność usługowa, komunalna, społeczna, indywidualna (sekcja O) – 155

ad. 3) Zmiany w rolnictwie (restrukturyzacja, upadek PGR-ów) spowodowały spadek liczby zatrudnionych w tym sektorze publicznym z 301 pracujących w 1996 r. do 106 osób w 2008 r. Wobec zaistniałej sytuacji mieszkańcy gminy uaktywniają się i tworzą nowe miejsca pracy poza rolnictwem. Stąd tak znaczny przyrost liczby podmiotów gospodarki narodowej. O tym świadczy wysoki wskaźnik aktywności zawodowej, który kształtuje się na poziomie 65%. W związku z tym nie istnieje problem wielkiego bezrobocia w gminie. W 2008 r. liczba zarejestrowanych bezrobotnych wynosiła 109 osób. Dla porównania liczba osób, które były bez pracy w 1995 r. wynosiła 316, czyli prawie trzykrotnie więcej. Na koniec 2009 r. znowu zwiększyła się liczba bezrobotnych do ok. 270 osób, co wskazuje na niestabilne warunki na rynku pracy.

1.2. Rozwój ludności w granicach opracowania Zmiany studium

Analizie demograficznej poddano liczbę ludności w 9 miejscowościach objętych zmianą studium w ostatnich 13-tu latach, co obrazuje (~~*Tabela 5*~~ *Tab. 22*):

~~*Tabela 5.*~~ *Tab. 22* Ludność gminy Kórnik w granicach opracowania Zmiany studium dot. północno-wschodniej części gminy.

L.p.	Miejscowość	Liczba ludności w latach			Przyrost, spadek w latach %%		
		1997	2005	2010	1997-2005	2005-2010	1997-2010
1	Dachowa	540	520	568	96,3	109,2	105,2
2	Dziećmierowo	495	548	719	110,7	131,22	145,3
3	Koninko	122	188	257	152,4	138,2	210,6
4	Kromolice	166	188	187	112,0	100,5	112,7
5	Pierzchno	420	418	398	99,5	95,2	94,8
6	Robakowo	868	982	1202	113,1	122,4	138,5
7	Runowo	258	246	255	95,3	103,7	98,8
8	Szczodrzykowo	590	621	634	105,3	102,1	107,5
9	Żerniki	302	304	312	100,7	102,6	103,3
Razem		3761	4013	4532	106,7	112,9	120,5

Źródło: Dane z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik

Z tabeli wynika, że obecnie na terenie objętym zmianą studium mieszka 4,5 tys. osób. Wciągu ostatnich 13-tu latach liczba mieszkańców zwiększyła się o 771 osób, tj. o ponad 20%, czyli średniorocznie o ok. 60 osób.
Największe przyrosty liczby ludności nastąpiły we wsi Koninko, gdzie liczba mieszkańców podwoiła się. Mniejsze przyrosty od 45-50% odnotowuje się w Dziećmierowie i Żernikach.

Jest to spowodowane bliskością miasta Poznania, w przypadku Koninka i Żernik, oraz bliskość miasta Kórnika uzasadnia przyrost mieszkańców Dziećmierowa.
Natomiast we wsiach Runowo i Pierzchno nie było już takich możliwości i potrzeb osiedleńczych (większa odległość od Poznania i Kórnika). Stąd daje się zauważyć nawet niewielki spadek liczby mieszkańców od 3 osób w Runowie do 22 osób w Pierzchnie.

Orientacyjną strukturę wieku w granicach opracowania zmiany studium obrazuje (~~*Tabela 6*~~ *Tab. 23*).

~~*Tabela 6:*~~ *Tab. 23* Struktura wieku ludności w granicach zmiany Studium.

Grupa wiekowa	Osób	%
Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat)	1018	22,5
Wiek produkcyjny (18-59/64 lata kobiety/mężczyźni)	2950	65,1
Wiek poprodukcyjny (≥60/65 lat kobiety/mężczyźni)	564	12,4
Razem	4532	100,0

Udział procentowy poszczególnych grup wiekowych jest bardzo zbliżony do udziału w strukturze wieku gminy. Na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku określono również szczegółową strukturę wieku przedprodukcyjnego ludności w tych samych granicach – (~~*Tabela 7*~~ *Tab. 24*). Będzie ona stanowiła bazę dla przyszłościowej struktury wieku, prognozowanej ludności .

~~*Tabela 7:*~~ *Tab. 24* Szczegółowa struktura wieku przedprodukcyjnego ludności wg wsi terenów objętych zmianami Studium gminy Kórnik – stan 2010r.

Przedziały wiekowe	Roczniki	Liczba dzieci ogółem w gminie	W tym liczba dzieci we wsiach w przedziale wiekowym									Razem dzieci we wsiach	Udział % w całkowitej liczbie dzieci tego terenu
			Dachowa	Dziećmierowo	Koninko	Kromolice	Pierzchno	Robakowo	Runowo	Szczodrzykowo	Żerniki		
0-2 lat	2007-2009	869	25	22	19	6	12	39	5	18	14	160	3,5
3-6 lat	2003-2006	1093	30	41	19	5	26	46	7	32	12	218	4,8
7-12 lat	1997-2002	1349	38	52	20	22	28	89	17	42	25	333	7,3
13-15 lat	1994-1996	707	8	23	11	8	15	45	18	26	17	171	3,8
16-17 lat	1992-1993	521	18	21	8	6	13	35	7	20	8	136	3,1

Przedziały wiekowe	Roczniki	Liczba dzieci ogółem w gminie	W tym liczba dzieci we wsiach w przedziale wiekowym									Razem dzieci we wsiach	Udział % w całkowitej liczbie dzieci tego terenu
			Dachowa	Dziećmierowo	Koninko	Kromolice	Pierzchno	Robakowo	Runowo	Szczodrzykowo	Żerniki		
Razem	1992-2009	4539	119	159	77	47	94	254	54	138	76	1018	22,5

Źródło: Dane z Referatu Ewidencji Ludności gminy Kórnik

2. Ocena aktualnego stanu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w zakresie wybranych usług

Do zadań własnych gminy należy między innymi zapewnienie mieszkańcom odpowiedniego poziomu usług w zakresie: oświaty (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, licea), zdrowia i opieki społecznej, a także kultury, sportu i rekreacji. Bardzo istotną rolę w gminie Kórnik odgrywają placówki naukowo-badawcze PAN, jak również miejsca kultu religijnego (kościoły).

2.1. Opieka przedszkolna

Nowelizacja ustawy o systemie oświaty wprowadziła z dniem 1 września 2004 r. obowiązek uczęszczania dzieci sześcioletnich do klasy „0". Jest także nadal możliwość (jeszcze nie obowiązek) uczęszczania dzieci 6-cio letnich do klasy I. W związku z przyszłym wymogiem utworzono oddziały „0" w szkołach podstawowych – 4 (1 oddział w Kórniku, 2 w Szczodrzykowie i 1 w Radzewie) oraz 4 w następujących przedszkolach: Kórniku, Szczodrzykowie, Borówcu i Radzewie.
Na terenie gminy przedszkola zlokalizowane są w następujących miejscowościach: 2 w Kórniku oraz po jednym w Szczodrzykowie, Borówcu, Skrzynkach, Robakowie i Radzewie (punkt przedszkolny).

Liczba dzieci:
- w wieku 3-6 lat 899
- uczęszczających do przedszkoli publicznych w Kórniku i Szczodrzykowie 398
- w przedszkolach niepublicznych w Borówcu, Robakowie, Skrzynkach i Radzewie 112

Razem dzieci w przedszkolach 510

Liczba oddziałów łącznie – 26, w tym 1 oddział integracyjny w przedszkolu nr 2 w Kórniku (3 dzieci z orzeczeniami o potrzebie kształcenia specjalnego).
W obu przedszkolach w Kórniku oraz w Szczodrzykowie prowadzone są zajęcia logopedyczne, a w przedszkolu nr 2 w Kórniku także zajęcia korekcyjno-kompensacyjne.
Średnio na oddział przypada 20 dzieci.
Wskaźnik objęcia dzieci opieką przedszkolną kształtuje się na dobrym poziomie 57%.
Organizację szkolnictwa w gminie Kórnik na wszystkich poziomach nauczania przedstawia (~~*Tabela 8*~~ *Tab. 25*).

~~*Tabela 8.*~~ *Tab. 25* Organizacja szkolnictwa w gminie Kórnik – rok szkolny 2009/2010

L.p.	Miejscowość	Nazwa szkoły	Liczba uczniów		Liczba oddziałów		Średnio uczniów na oddział	Liczba pomieszczeń do nauki	Boiska szkolne, sale gimnastyczne
			Ogółem	w tym klasy „0”	Ogółem	w tym klasy „0”			
1	Kórnik	Szkoła Podstawowa nr1	409	25	18	1	23	17	salka sportowa, boisko
		Szkoła Podstawowa nr 2	226		13		17	14	boisko, sala gimnastyczna
		Gimnazjum	347		16		22	17	boisko, sala gimnastyczna
		Liceum Ogólnokształcące	197		9		22	11	salka sportowa
2	Szczodrzykowo	Szkoła Podstawowa	475	48	20	2	24	16	boisko, sala gimnastyczna
3	Radzewo	Szkoła Podstawowa	126	11	7	1	18	9	2 boiska, 1 sala gimnastyczna
4	Robakowo	Gimnazjum	185		8		23	8	2 boiska, 1 sala gimnastyczna
Razem			1965	84	91	4	22	92	
w tym:		szkoły podstawowe	1236	84	58	4	21	56	
		gimnazja	532		24		22	25	
		liceum	197		9		22	11	

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Kórnik oraz szkoły.

2.2. Szkoły podstawowe (rok szkolny 2009/2010)

Z wyżej przedstawionej tabeli wynika, że dzieci uczą się w 2 szkołach podstawowych w Kórniku, w 1 szkole Szczodrzykowie i 1 szkole w Radzewie.

Liczba dzieci w wieku 7-12 lat - 1390
Liczba dzieci w szkołach podstawowych ogółem - 1236

Z porównania ww. danych wynika, że liczba dzieci będących w wieku szkolnym jest znacznie wyższa niż liczba dzieci uczęszczających do szkoły podstawowej, a różnica jest równa 154 dzieci. Stąd wniosek, że dzieci uczęszczają także do szkół zlokalizowanych poza gminą Kórnik. Najczęściej są dowożone przez rodziców do Poznania.

Warunki nauczania:

Liczba oddziałów ogółem	-	58
w tym: klasy „0”	-	4
klasy specjalne	-	2
Średnio uczniów na oddział	-	21
Liczba pomieszczeń do nauki ogółem	-	56

We wszystkich szkołach podstawowych nauka odbywa się na 2 zmiany.
Klasy specjalne prowadzi Szkoła Podstawowa nr 1 w Kórniku, gdzie odbywają się zajęcia: rewalidacyjne, korekcyjno-kompensacyjne oraz logopedyczne. Zajęcia logopedyczne prowadzone są także w pozostałych szkołach podstawowych. Ponadto w szkołach w Kórniku i Szczodrzykowie dodatkowo prowadzi się zajęcia korekcyjno-kompensacyjne. Szkoły wyposażone są w boiska i sale gimnastyczne.

2.3. Gimnazja

Liczba dzieci i młodzieży w wieku 13-15 lat	-	730
Liczba uczniów w gimnazjach: Kórniku i Robakowie	-	532

Podobnie jak w szkołach podstawowych różnica między liczbą dzieci w wieku gimnazjalnym, a liczbą dzieci uczęszczających do gimnazjów na terenie gminy jest jeszcze wyższa i wynosi 198 osób. Oznacza to również, że młodzież dojeżdża do gimnazjów położonych w sąsiednich gminach.

Warunki nauczania:

Liczba oddziałów	-	24
w tym: klasy specjalne	-	2
Średnio uczniów na oddział	-	22
Liczba pomieszczeń do nauki	-	25

Gimnazja posiadają również boiska i sale gimnastyczne. Ewenementem na skalę województwa, a nawet kraju jest Obserwatorium Astronomiczne działające przy Gimnazjum w Kórniku.

2.4. Liceum Ogólnokształcące

Na terenie gminy młodzież uczęszcza do Liceum Ogólnokształcącego w Kórniku – 197 uczniów.

Warunki nauczania:

Liczba oddziałów	-	9
Średnio uczniów na oddział	-	22
Liczba pomieszczeń do nauki	-	11

Nauka w liceum odbywa się na jedną zmianę. Lekcje wychowania fizycznego mogą być przeprowadzane na boisku szkolnym lub w sali sportowej.

Reasumując, warunki nauczania w gimnazjach jak i w liceum są korzystne. Gorzej przedstawia się sytuacja w szkołach podstawowych, gdzie nauka odbywa się na dwie zmiany. Przeciętna liczba uczniów na oddział waha się od 17 w szkole podstawowej nr 2 w Kórniku do 24 uczniów w szkole podstawowej w Szczodrzykowie.

2.5. Ochrona zdrowia i opieka zdrowotna

Podstawową opieką medyczną nad mieszkańcami gminy sprawuje Przychodnia Lekarzy Rodzinnych „Zdrowie" w Kórniku, w której zatrudnionych jest 11 lekarzy oraz 9 pielęgniarek (w tym 3 położne). Wśród lekarzy pracują następujący specjaliści: 4 pediatrów, 2 internistów, 2 lekarzy rodzinnych oraz lekarze chorób zakaźnych, chirurg i ginekolog-położnik. Przychodnia wyposażona jest w gabinety: ginekologiczno-położniczy, zabiegowe dla dorosłych i dla dzieci, 2 gabinety stomatologiczne mające kontakt z Narodowym Funduszem Zdrowia oraz laboratorium analityczne i punkt szczepień. Oprócz pełnienia funkcji typowo leczniczej, przychodnia prowadzi także programy profilaktyczne skierowane do mieszkańców gminy. W 2009 r. w ramach tych programów wykonano następujące badania:
3.gęstości kości – densytometria niezbędna dla określenia osteoporozy,

- echo serca (Poradnia Kardiologiczna z Poznania),
- oraz badanie gruczołu krokowego.

Badania te maja zapobiec lub wykryć chorobę w jej początkowym stadium, by móc szybciej i skuteczniej leczyć. Dotyczy to chorób najczęściej występujących u osób starszych. Realizacja zdrowotnych programów profilaktycznych jest bardzo pożyteczna, jednak wymaga kontynuacji, aby zapewnić ciągłą opiekę medyczną mieszkańcom gminy.
Obok publicznej służby zdrowia działają na terenie gminy Kórnik prywatne placówki medyczne. Jest ich ok. 20, z tego najwięcej w Kórniku oraz w Kamionkach, Szczytnikach, Koninku i Borówcu. Są to gabinety lekarskie, stomatologiczne oraz rehabilitacji i fizykoterapii. Mieszkańcy gminy mogą zaopatrzyć się w leki na własnym terenie – w 3 aptekach w Kórniku oraz w 2 punktach aptecznych w Borówcu.
Reasumując można stwierdzić, że system opieki zdrowotnej gminy działa na poziomie zadowalającym.

2.6. Usługi sportu i rekreacji

W ramach programu rządowego powstały na terenie gminy Kórnik 2 kompleksy „Orlik 2012" w Kórniku i Kamionkach, które oddano do użytku na początku grudnia 2009 r. Są to wielofunkcyjne boiska z nawierzchnią ze sztucznej trawy wraz z zapleczem szatniowo-sanitarnym. Obiekty są oświetlone i otoczone siatką.
Mecze i zawody sportowe mogą odbywać się na 2 stadionach: w Kórniku (Ośrodek Sportu i Rekreacji) i w Błażejewku (Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy). Są to stadiony z boiskami trawiastymi wraz z widownią na 700 osób i pawilonem socjalno-sanitarnym w Kórniku, a z widownią na 1000 osób w Błażejewku.
Na terenie gminy dla prowadzenia rozgrywek piłkarskich (piłki nożnej) jest zlokalizowanych 13 boisk piłkarskich (trawiastych) w następujących miejscowościach: Kórniku, Runowie, Szczodrzykowie – 2, Pierzchnie, Szczytnikach, Robakowie-Osiedlu, Błażejewku – 4 oraz przy szkołach podstawowych w Kórniku i Radzewie. Ponadto jest także 15 boisk do gier małych (koszykówka, siatkówka plażowa oraz piłka ręczna i nożna), które znajdują się we wsiach: Szczodrzykowo – 5, Szczytniki – 2, Runowo, Robakowo-Osiedle, Błażejewko – 2, przy gimnazjum w Robakowie – 2 i przy szkole podstawowej w Radzewie – 2.
Zajęcia wychowania fizycznego mogą być prowadzone w 5 salach gimnastycznych i 2 mniejszych salach sportowych zlokalizowanych w: Ośrodku Szkolno-Wychowawczym w Błażejewku oraz w szkołach podstawowych nr 1 i 2 w Kórniku, w Radzewie, Szczodrzykowie jak również w Gimnazjum w Robakowie i Liceum Ogólnokształcącym w Kórniku.
Grę w tenisa można uprawiać na terenie gminy na 8 kortach tenisowych otwartych jak i krytych w Błażejewku – 4 oraz 4 w Skrzynkach – Hotel „Rodan"- tennis & spa. Na uwagę zasługują urządzenia lekkoatletyczne takie jak: skocznie w dal, koła dla dyskoboli i kulomiotów, znajdujące się w ośrodku w Błażejewku i Kórniku.
Bardzo istotną rolę dla dalszego rozwoju sportu i rekreacji odegra nowo powstające Centrum Sportowo-Rekreacyjne z halami widowiskowo-sportowymi i pływalnią w Kórniku, którego otwarcie przewidywane jest na listopad bieżącego roku.

Dla uprawiania sportów wodnych ważne znaczenie mają 2 małe przystanie żeglarskie na jeziorze Kórnickim. W okresie letnim działają w obu ośrodkach w Błażejewku i Kórniku kąpieliska strzeżone wraz z zapleczem sanitarnym i wypożyczalnią sprzętu wodnego.

2.7. Usługi kultury, nauki i kultu religijnego

Realizacją programu kulturalno-rozrywkowego w gminie zajmuje się Kórnicki Ośrodek Kultury przy współpracy z Wydziałem Promocji Gminy oraz Kultury i Sportu Urzędu Miejskiego w Kórniku. W ramach programu krzewienia kultury prowadzone są warsztaty teatralne, taneczno-muzyczne, plastyczne i fotograficzne. Odbywają się także projekcje filmowe, festiwale muzyczne i plastyczne konkursy plenerowe. Główną imprezą plenerową organizowaną w Kórniku są „Kórnickie Spotkania z Białą Damą", które odbywają się co roku w drugiej połowie maja. Ważne znaczenie mają również Dożynki Gminy Kórnik, organizowane każdego roku na terenie innego sołectwa.
Z usługami kultury na wsiach kojarzone są świetlice wiejskie, które na terenie gminy Kórnik znajdują się w następujących wsiach: Żerniki, Borówiec, Dziećmierowo, Robakowo, Dachowa, Szczodrzykowo, Runowo i Pierzchno.
Większość świetlic prowadzi działalność integrującą społeczność wiejską poprzez organizację spotkań i wieczorków. Tutaj odbywają się również spotkania sołtysów z burmistrzem i społecznością wiejską. Niektóre świetlice są także miejscem aktywności sportowej dla dzieci i młodzieży, gdyż posiadają stoły do tenisa stołowego, piłkarzyki lub małe boiska sportowe i place zabaw.

W zakresie kultury swoją działalność prowadzą biblioteki. Na terenie gminy Kórnik są to następujące placówki:

- Biblioteka Kórnicka PAN założona w 1826 r. przez Tytusa Działyńskiego. Jest ona jedną z pięciu największych tego typu placówek w Polsce. Posiada 325 tys. jednostek bibliotecznych, między innymi rękopisy, starodruki, stare mapy i atlasy, kolekcje fotografii i pocztówek oraz zbiory grafik z XIX i XX w. Od 1828 r. biblioteka prowadzi również działalność wydawniczą.
- Biblioteka Publiczna w Kórniku wraz z filią w Bninie posiada księgozbiór – 48,5 tys. książek, z czego 19,7 tys. znajduje się w Bninie. Czytelnicy oprócz książek mogą także wypożyczać dzienniki i kolorowe czasopisma. Ponadto w bibliotece w Kórniku można korzystać z komputera z dostępem do sieci internetowej, katalogów bibliotecznych i encyklopedii multimedialnych.

Naukę w gminie Kórnik reprezentują następujące placówki:

- wymieniona wyżej Biblioteka Kórnicka PAN wraz z oddziałem Muzeum Narodowego w Zamku Kórnickim,
- Instytut Dendrologii PAN w Kórniku wraz z Arboretum Kórnickim (starą częścią przyzamkową i nową w rejonie siedziby instytutu),
- Obserwatorium Astrogeodynamiczne – Centrum Badań Kosmicznych PAN w Borówcu, współpracujące z siecią podobnych placówek na świecie,
- Zakład Doświadczalny PAN „Szkółki Kórnickie" w Dziećmierowie.

Usługi sakralne sprawowane są w następujących kościołach:

- kościół p.w. Wszystkich św. w Kórniku,
- kościół p.w. św. Wojciecha w Bninie z filią w Radzewie, Czmoniu i Czmońcu,
- kościół p.w. św. Józefa Rzemieślnika w Robakowie,
- kościół w Pierzchnie - filia parafii w Kórniku,
- kaplica Matki Bożej Królowej Rodzin w Borówcu (kościół w budowie).

Cmentarze na terenie gminy zlokalizowane są w: Kórniku, Kórniku-Bninie i Robakowie. Poza wymienionymi, na uwagę zasługuje cmentarz żydowski w Kórniku przy zbiegu ul. Stodolnej i ul. Średzkiej.

3. Kierunki rozwoju ludności – prognoza demograficzna

Dotychczasowe trendy rozwoju demograficznego gminy Kórnik, a zwłaszcza ostatnie dziesięciolecie (2000-2010) wskazują, że nastąpiło wyraźne zdynamizowanie procesów osiedleńczych w gminie. Świadczy o tym wysoki, bo wynoszący 36% przyrost ludności gminy, w tym szczególnie bardzo wysoki przyrost liczby ludności wiejskiej o ok. 50%. Największą dynamikę wykazują miejscowości położone w północnej części gminy (Kamionki, Borówiec, Szczytniki i Koninko), w bliskim sąsiedztwie granic miasta Poznania. Jest to związane z przyspieszonym tempem rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
Prowadzona polityka Samorządu Miasta i Gminy Kórnik w zakresie udostępnienia terenów rozwojowych budownictwa mieszkaniowego i opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyczynia się do ciągłego wzrostu migracji ludności, głównie z miasta Poznania.
Znacznie większe możliwości rozwoju demograficznego wprowadza obecna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik terenów północno-wschodniej jej części.
Określone w zmianie studium tereny zabudowy mieszkaniowej preferowane do zainwestowania wynoszą ok. 509 ha. Bilans terenów mieszkaniowych obrazuje ~~*Tabela 9*~~ *Tab. 26*.

~~*Tabela 9.*~~ *Tab. 26* Bilans terenów mieszkaniowych północno-wschodniej części gminy Kórnik – zmiana studium 2010 r.

L.p.	Miejscowość	Tereny zabudowy mieszkaniowej w ha					Chłonność terenów mieszkaniowych w osobach				
		Ogółem	w tym				Ogółem	w tym			
			MN	MW	MN,U, MN,U,P	RM,U RM,MN,U		MN	MW	MN,U, MN,U,P	RM,U RM,MN,U
1	Borówiec (część sołectwa)	16,0	16,0				450	450			
2	Dachowa	185				185	5200				5200
3	Dziećmierowo	105,4	56,3		38,5	10,6	2980	1600		1080	300
4	Gądki (część sołectwa)	35,0			35,0		980	980			
5	Kromolice	22,2	5,4			16,8	600	130			470
6	Pierzchno	11,2			11,2		320			320	
7	Robakowo	76,0	35,0		41,0		2130	980		1150	
8	Runowo	11,6				11,6	330				330
9	Skrzynki (część sołectwa)	45,0			45,0		1270			1270	
10	Szczodrzykowo	1,5		1,5			300		300		
Razem		508,9	112,7	1,5	170,7	224,0	14560	4240	300	3820	6300

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej

MN,U,P – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
RM,U – tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy usługowej
RM,MN,U – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej

Największe powierzchnie pod budownictwo mieszkaniowe zarówno zagrodowe, jak i jednorodzinne oraz jednorodzinne z zabudową usługową wraz z obiektami produkcyjnymi składów i magazynów wyznaczono we wsiach: Dachowa – 185 ha, w Dziećmierowie – 105 ha i Robakowie – 76,0 ha.
Średnie powierzchnie rzędu 45-35 ha pod zabudowę mieszkaniową przewiduje się w następujących wsiach: Skrzynki (część sołectwa objęta Zmianą studium), Gądki (również część sołectwa). Są to tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną z usługami oraz obiektami produkcyjnymi. Mniejsze powierzchnie od 22 ha do ok. 11 ha pod przyszłe domy mieszkalne wyznaczono w następujących miejscowościach: Kromolice, Borówiec (część sołectwa), Runowo i Pierzchno. Przewidziano również niewielkie powierzchnie (1,5 ha) terenów zabudowy wielorodzinnej w Szczodrzykowie, uzupełniające dotychczasową zabudowę.
Konsumpcja wyznaczonych terenów mieszkaniowych w zmianie studium będzie się odbywać sukcesywnie w zależności od ich atrakcyjności oraz promocji i reklamy.
Chłonność nowych terenów mieszkaniowych szacuje się na ok. 14,6 tys. osób, co łącznie z ludnością już mieszkającą na tych terenach daje stan – 19,3 tys. mieszkańców (~~*Tabela 10*~~ *2 Tab. 27*). Jest to prawie trzykrotny przyrost ludności w stosunku do stanu istniejącego.
Stąd uzasadnione są bardzo możliwe duże przyrosty ludności we wsiach: Dachowa – 5200 osób i Dziećmierowo ok. 3000 osób. Są to jedynie potencjalne możliwości, z którymi należy się liczyć w dalekiej perspektywie.

~~*Tabela 10.*~~ *Tab. 27* Chłonność terenów mieszkaniowych północno-wschodniej części gm. Kórnik – zmiana studium 2010r.

L.p.	Nazwa miejscowości	Ludność w latach			Chłonność nowych terenów mieszk. wg zmiany studium 2010	Łączna chłonność z ludnością zamieszkałą	Docelowa chłonność terenów mieszkaniowych	
		1997	2005	2010			wg zmiany studium 2004r.	wg dotychczasowych zmian łącznie
1	Borówiec (część sołectwa niezamieszkała)	-	-	-	450	450	7650*	8100*
2	Dachowa	540	520	568	5200	5900		5800
3	Dziećmierowo	495	548	719	2980	3700		3700
4	Gądki (część sołectwa)	-	-	-	980	980		1550*
5	Koninko	122	186	257	-	300	2150*	2150
6	Kromolice	166	188	187	600	800		800
7	Pierzchno	420	418	398	320	750		750
8	Robakowo	868	982	1202	2130	3330		3330
9	Runowo	258	246	255	330	600		600
10	Skrzynki (część sołectwa)	-	-	-	1270	1270		1560*
11	Szczodrzykowo	590	621	634	300	950		950
12	Żerniki	302	304	312	-	350		350

L.p.	Nazwa miejscowości	Ludność w latach			Chłonność nowych terenów mieszk. wg zmiany studium 2010	Łączna chłonność z ludnością zamieszkałą	Docelowa chłonność terenów mieszkaniowych	
		1997	2005	2010			wg zmiany studium 2004r.	wg dotychczasowych zmian łącznie
Razem		3761	4013	4532	14560	19280		29640

* Liczba ludności przewidywana dla całego obrębu geodezyjnego (sołectwa).

Tabela zawiera także docelową chłonność terenów mieszkaniowych, uwzględniającą przyrosty ludności dla całego obrębu Borówiec (7650 osób) i Koninko (2150 osób), przewidywane w poprzedniej Zmianie studium z 2004 r. oraz ludność istniejącą i projektowaną dla całych sołectw Gądki i Skrzynki. Łącznie wg dotychczasowych zmian docelowa chłonność na tych terenach może osiągnąć 29,6 tys. osób.

Zmiana studium, oprócz wyznaczonych terenów mieszkaniowych, określa nowe tereny pod szeroko rozumiane zainwestowanie społeczno-gospodarcze o łącznej powierzchni ok. 1076 ha (~~*Tabela 11*~~ *Tab. 28*).

~~*Tabela 11.*~~ *Tab. 28* Bilans terenów północno-wschodniej części gminy Kórnik pod zagospodarowanie przestrzenne w ha (z wyłączeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową)

L.p.	Nazwa wsi	U	P P,U P,RU	UP	US	ZP	ZC	E	KS
1	Dachowa	7,0	126,0						
2	Dziećmierowo		63,6						
3	Gądki			3,8			1,0		
4	Koninko		82,0						
5	Kórnik (mała część)		13,0						2,5
6	Kromolice		3,0					10,0	
7	Robakowo		380,0						
8	Żerniki		368,0	5,6	1,3	9,5			
	Razem	7,0	1035,6	9,4	1,3	9,5	1,0	10,0	2,5

U – tereny zabudowy usługowej
P – tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów
P, U – tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej
P,RU – tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz tereny obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych
U,P – tereny zabudowy usługowej obiektów przemysłowych, składów i magazynów
US – tereny usług sportu
ZP – tereny zieleni urządzonej (park)
ZC – cmentarze
E – tereny urządzeń elektroenergetycznych
KS – tereny obsługi komunikacji

Przeważającą cześć z tych terenów przeznaczono pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowy usługowej – ok. 1036 ha.

Opracowano także prognozę ludności, dotyczącą północno-wschodniej części gminy Kórnik do 2020 r. (~~Tabela 12~~ *Tab. 29*) w oparciu o dotychczasowy 20% trend rozwoju ludności w okresie ostatnich 13 lat. Ponadto uwzględniono również możliwość wystąpienia nietypowego, dynamicznego procesu osiedlania się ludności, jaki w tym okresie odnotowano w Borówcu (trzykrotny przyrost liczby mieszkańców). Nastąpiło to wówczas, gdy Borówiec stał się „modnym" terenem dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, głównie chętnie zasiedlanym przez mieszkańców Poznania. Bazując na tych przesłankach określono prognozę wskaźnika trendów przyrostu ludności na najbliższe 10 lat średnio na ok. 206%, czyli przewiduje się podwojenie ludności na omawianym terenie, tj. do ok. 9,3 tys. mieszkańców. Przewidywane przyrosty liczby ludności w poszczególnych wsiach są skorelowane z określonymi powierzchniami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

~~*Tabela 12.*~~ *Tab. 29* Prognoza ludności północno-wschodniej części gminy Kórnik – zmiana studium 2010 r.

Lp.	Nazwa miejscowości	Ludność w latach		Prognoza ludności na 2020 r.	Przyrost ludności w %%	
		2000	2010		2010-2020	2000-2020
1	Borówiec (część sołectwa)			450		
2	Dachowa	533	568	1300	228,9	243,9
3	Dziećmierowo	515	719	1600	222,5	310,7
4	Gądki (część sołectwa)			400		
5	Koninko	129	257	300	116,7	232,5
6	Kromolice	188	187	500	267,4	265,9
7	Pierzchno	420	398	550	138,2	130,9
8	Robakowo	891	1202	2100	174,7	235,7
9	Runowo	265	255	350	137,2	132,1
10	Skrzynki (część sołectwa)			600		
11	Szczodrzykowo	605	634	850	134,1	140,5
12	Żerniki	316	312	350	112,2	110,7
	Razem	3862	4532	9350	206,3	242,1

W prognozie demograficznej dla północno-wschodniej części gminy Kórnik, oprócz przewidywanej liczby ludności – 9,3 tys. osób na 2020 r., określono także strukturę jej wieku według okresu aktywności zawodowej. W tym celu posłużono się „Prognozą ludności powiatu poznańskiego do 2030 r." (GUS, Prognoza ludności do 2030 r.) w podziale na miasta i wsie, zawierającą również procentowy udział grup wiekowych w przyszłych dziesięcioleciach – (~~Tabela 13~~ *Tab. 30*).

~~*Tabela 13.*~~ *Tab. 30* Prognoza ludności powiatu poznańskiego do 2030 r.

L.p.	Grupy wiekowe	2006				2010				2020				2030			
		Miasto		Wieś		Miasto		Wieś		Miasto		Wieś		Miasto		Wieś	
		osób	%	osób	%	osób	%	osób	%	osób	%	osób	%	osób	%	osób	%
1	Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat), w tym:	25971	20,8	35528	21,9	24294	18,8	33925	19,7	24306	17,2	34071	17,2	22742	15,5	33006	15,4
	0-2	3623	2,9	4783	2,9	3658	2,8	4977	2,9	3825	2,7	5344	2,7	3020	2,1	4418	2,1
	3-6	5098	4,1	6956	4,3	5080	3,9	6874	4,0	5424	3,8	7619	3,8	4530	3,1	6635	3,1
	2-12	8312	6,7	12012	7,4	8004	6,2	11360	6,6	8190	5,8	11564	5,8	7954	5,4	11531	5,4
	13-15	5081	4,1	6916	4,3	4347	3,4	6283	3,6	4086	2,9	5746	2,9	4342	2,9	6264	2,9
	16-17	3677	3,0	4861	3,0	3205	2,5	4431	2,6	2781	2,0	3798	2,0	2896	2,0	4158	1,9
2	Wiek produkcyjny (18-59/64 lata kobiety/mężczyźni)	82842	66,7	107877	66,8	87082	67,4	117171	67,9	88610	62,7	127093	64,1	88555	60,3	131428	61,3
3	Wiek poprodukcyjny (≥60/65 lat kobiety/mężczyźni)	15465	12,5	18373	11,3	17847	13,8	21306	12,4	28418	20,1	37041	18,7	35521	24,2	49974	23,3
Razem		124098	100,0	161778	100,0	129223	100,0	172402	100,0	141334	100,0	198205	100,0	14818	100,0	214408	100,0

Źródło: GUS, Prognoza ludności 2030 r.

Strukturę wieku ludności na 2020 r. dla terenów objętych Zmianą studium gminy Kórnik przedstawia (~~*Tabela 14*~~ *Tab. 31*).

~~*Tabela 14.*~~ *Tab. 31* Struktura wieku ludności w granicach Zmiany studium gminy Kórnik.

Grupy wiekowe	2010 r.		2020 r.	
	osób	%	osób	%
Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat)	1018	22,5	1767	18,9
w tym: 0 - 2 3 - 6 7 - 12 13 - 15 16 - 17	 160 218 333 171 136	 3,5 4,8 7,3 3,8 3,1	 271 355 598 281 262	 2,9 3,8 6,4 3,0 2,8
Wiek produkcyjny (18-59/64 lata kobiety/mężczyźni)	2950	65,1	5947	63,6
Wiek poprodukcyjny (≥60/65 lat kobiety/mężczyźni)	564	12,4	1636	17,5
Razem	4532	100,0	9350	100,0

Z tabeli wynika, że zmiany w strukturze wieku ludności do 2020 r. w porównaniu ze stanem obecnym polegają na zmniejszeniu udziału grupy przedprodukcyjnej z 22,5% do 18,9%. Zmniejszy się również o 1,5% udział grupy produkcyjnej w tych samych latach. Natomiast znacznie wzrośnie wskaźnik udziału grupy poprodukcyjnej z 12,4% teraz do 17,5% w 2020 r. W liczbach bezwzględnych oznacza to przyrost o przeszło 1000 osób w wieku poprodukcyjnym, co wymagać będzie zapewnienia kompleksu usług medycznych oraz właściwej opieki i pomocy społecznej. Również zwiększeniu ulegnie liczba osób w wieku produkcyjnym – o 3000 oraz przedprodukcyjnym o prawie 750 osób.
Konsekwencje tych zmian muszą znaleźć swoje odbicie w rozwoju sfery społeczno-gospodarczej, zarówno w zakresie zapewnienia dobrych warunków nauczania i wychowania dla dzieci i młodzieży, jak również tworzenia nowych miejsc pracy dla mieszkańców w wieku produkcyjnym. Sprzyjającą okazją do powstania obiektów produkcyjnych i usługowych, a tym samym tworzenia nowych miejsc pracy, są wyznaczone w zmianie studium duże tereny (ponad 1000 ha) obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej.

4. Perspektywiczne zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców objętych Zmianą studium

W analizie uwzględniono zapewnienie przyszłym mieszkańcom północno-wschodniej części gminy Kórnik w liczbie ok. 9,3 tys. odpowiedniego poziomu życia, szczególnie w zakresie następujących usług:

- oświaty (przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, rozbudowa liceum),
- ochrony zdrowia i opieka społeczna (żłobek, przychodnia zdrowia z poszerzonym kompleksem gabinetów lekarskich i fizykoterapeutycznych, dom dziennego pobytu dla osób starszych),
- sportu i rekreacji zarówno dla dzieci i młodzieży, jak i dla osób starszych w celu poprawy kondycji fizycznej i sprawności ruchowej, a także rehabilitacji z możliwością spędzenia wolnego czasu z pożytkiem dla zdrowia i dobrego samopoczucia,
- sakralnych i miejsc pochówku (kaplica, poszerzenie cmentarza).

4.1. Przedszkola

Udział dzieci w wieku 3-6 lat będzie stanowić 3,8% całkowitej liczby ludności tego terenu tj. 355 dzieci.
Założenie:

- 80% uczestnictwa z grupy wiekowej, tj. 284 dzieci,
- 15 dzieci na oddział.

Aktualnie uczęszcza do przedszkoli z tego terenu ok. 124 dzieci. Stąd wniosek, że zajdzie potrzeba utworzenia ok. 160 miejsc czyli ok. 10-11 oddziałów. W tym przedziale wiekowym są także dzieci 6-cio letnie, które zgodnie z nową koncepcją resortu oświaty rozpoczną w przyszłym roku obowiązkową edukację w szkole podstawowej, wówczas zmniejszy się liczba przedszkolnej grupy wiekowej o wspomniany rocznik. Umożliwi to objęcie opieką przedszkolną większej liczby dzieci 3-5 lat i tym samym poprawi wskaźnik uczestnictwa w opiece przedszkolnej.

4.2 Szkoły podstawowe

Udział dzieci w wieku 7-12 lat stanowić będzie ok. 6,4% całkowitej liczby ludności tego terenu tj. 598 dzieci. Należy uwzględnić również rocznik sześciolatków (ok. 90 dzieci), co łącznie wyniesie ok. 690 osób. 333 dzieci zamieszkałych na terenach objętych zmiana studium uczęszcza do Szkoły Podstawowej w Szczodrzykowie, natomiast uczy się w niej łącznie 475 uczniów. Stąd wniosek, że ok. 150 dzieci dowożonych jest z poza terenu objętego zmianą studium np. z Borówca, Szczytnik. Zakładając, że w przyszłości powstanie szkoła podstawowa w Borówcu, która przejmie częściowo dzieci dojeżdżające do szkoły w Szczodrzykowie, to i tak zachodzi potrzeba wybudowania nowej szkoły na omawianym terenie dla minimum ok. 300 uczniów.

4.3. Gimnazjum

Młodzież w wieku 13-15 lat stanowić będzie w roku 2020 r. 3,0% całkowitej liczby ludności omawianego terenu tj. ok. 280 osób. Obecnie w tym przedziale wiekowym na tym terenie mieszka 171 osób. Młodzież ta uczęszcza głównie do gimnazjum w Robakowie. Całkowita liczba uczniów z tego przedziału wiekowego ucząca się w gimnazjum w Robakowie wynosi 185 osób; z zestawienia powyższych liczb wynika, że w tej chwili młodzież ma zapewnione miejsce w gimnazjum, lecz w przyszłości, mając na uwadze zwiększoną o ok. 100 osób liczbę uczniów, należy brać pod uwagę rozbudowę lub budowę nowego gimnazjum.

4.4. Szkolnictwo ponadgimnazjalne

Starsza młodzież (136 osób), mieszkająca na terenie północno-wschodniej części gminy Kórnik ma możliwość nauki w Liceum Ogólnokształcącym w Kórniku. Część z niej jednak dojeżdża do szkół ponadgimnazjalnych głównie w Poznaniu, wykorzystując szeroki wachlarz możliwości wyboru spośród zasadniczych szkół zawodowych, liceów i techników zawodowych, a także liceów ogólnokształcących o zróżnicowanym profilu i poziomie nauczania.
W najbliższej perspektywie 10-ciu lat wraz ze wzrostem liczby młodzieży starszej o ok. 130 osób należałoby wziąć pod uwagę ewentualną rozbudowę już istniejącego liceum.

4.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Ludność w północno-wschodniej części ma zwiększyć swoją liczebność o 4,8 tys. osób, tj. ogółem do ok. 25 tys. osób dla całej gminy) do 2020 r. W związku z tym dla zapewnienia opieki zdrowotnej na odpowiednim poziomie, należy rozważyć możliwość budowy nowej przychodni lekarza rodzinnego wraz z nowoczesnym wyposażeniem z gabinetami dla zespołu specjalistów lub rozbudowę już istniejącej placówki zdrowia.
Niezależnie od publicznej służby zdrowia nadal powstawać będą prywatne gabinety lekarskie, które już obecnie działają na terenie gminy, jest ich ok. 20 i w przyszłości także będą uzupełniały wachlarz usług medycznych. Podobna sytuacja jest z aptekami, których powstawanie uregulują potrzeby rynku na tego typu usługi.
Należy również wziąć pod uwagę możliwość powstania żłobka, gdyż odczuwa się braki w zabezpieczeniu opieki najmłodszym ze strony sektora publicznego.
Ze względu na wyraźne zwiększony udział ludności w wieku poprodukcyjnym z ok. 12% do ok. 18% w 2020 r. należy rozważyć możliwość powstania chociażby dziennego domu opieki dla osób starszych wraz z salami do rehabilitacji i prowadzenia zajęć aktywności ruchowej.

4.6. Usługi sportu i rekreacji

Atrakcyjne położenie gminy Kórnik ze względu na walory przyrodniczo-krajoznawcze i kulturowe, w postaci malowniczej rynny jezior Kórnicko-Zaniemyskich wraz z zabytkowym układem Kórnika i Bnina oraz Arboretum, stwarza dogodne warunki dla rozwoju turystyki i rekreacji. Wykorzystując wymienione walory swego czasu powstały dwa ośrodki: Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kórniku oraz Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy w Błażejewku.
Biorąc pod uwagę dalszy dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego i związany z tym przewidywany przyrost liczby mieszkańców, szczególnie na terenie północno-wschodniej części gminy wzrośnie popyt na usługi sportowo-rekreacyjne. Wychodząc tym zapotrzebowaniom naprzeciw Samorząd gminy realizuje budowę Centrum Sportowo-Rekreacyjnego z halami widowiskowo-sportowymi i pływalnią w Kórniku. Otwarcie tego centrum przewidywane jest na listopad bieżącego roku. Nowa inwestycja zwiększy wachlarz zajęć sportowo-rekreacyjnych, zdecydowanie poprawi jakość świadczonych usług, a nade wszystko uatrakcyjni gminę poprzez możliwość nauki pływania oraz ćwiczeń i zabaw w wodzie, szczególnie dla dzieci i młodzieży.
W omawianej Zmianie studium dotyczącej północno-wschodniej części gminy Kórnik przewiduję się tereny usług sportu (1,3 ha) oraz zieleni urządzonej – park (9,5 ha). Obydwa tereny zlokalizowane są w Żernikach. W przyszłości tereny te uzupełnią zaplecze usług sportowo-rekreacyjnych tego terenu.

4.7. Usługi sakralne i związane z miejscem pochówku

Do 2020 r. przewiduje się powiększenie cmentarza w Robakowie zlokalizowanego przy granicy sołectwa. Poszerzenie o powierzchni ok. 1,0 ha będzie zlokalizowane już na terenie sołectwa Gądki.
W zależności od tempa zasiedlania dużych terenów wyznaczonych w Dachowej i Dziećmierowie pod zabudowę mieszkaniową, trzeba uwzględnić potrzeby mieszkańców w zakresie usług sakralnych i przewidzieć teren pod budowę kaplicy lub kościoła.

5. Podsumowanie i wnioski

1. Przedstawiony przebieg procesów demograficznych gminy Kórnik na przestrzeni ostatnich 30-tu lat wykazuje nierównomierną dynamikę, od ok. 4% w latach 1980-1990 poprzez ok. 8% w latach 1990-2000 do 36% w ostatniej dekadzie. Świadczy to o stosunkowo niskim przyroście naturalnym oraz migracyjnym (szczególnie na wsiach) w dwóch pierwszych dekadach. Dopiero ostatnie dziesięciolecie charakteryzuje się dynamicznym rozwojem ludności, szczególnie na wsiach o ok 50%. Zwiększone salda migracji wynikają z przyspieszonego tempa rozwoju budownictwa mieszkaniowego gmin położonych w strefie podmiejskiej miasta Poznania, w tym także gminy Kórnik. Jest to efektem zmian w życiu społeczno-gospodarczym kraju zapoczątkowanych w 1989 r. Liczba ludności terenów północno-wschodniej części gminy Kórnik (9 wsi), mieszkająca w granicach opracowania zmiany studium w ciągu ostatnich 13-tu lat zwiększyła się o ok. 20%.

2. Analiza obecnego stanu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w zakresie wybranych usług: oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz kultury, nauki i kultu religijnego wykazała, że generalnie jest on na poziomie zadowalającym. Na uwagę zasługuje stosunkowo wysoki wskaźnik – 57%, objęcia dzieci opieką przedszkolną i prowadzenie zajęć specjalistycznych. Natomiast mankamentem jest prowadzenie w szkołach podstawowych nauki w systemie dwuzmianowym. W zakresie usług sportu i rekreacji gmina dysponuje wieloma placówkami i obiektami, które działają na rzecz rozwoju kultury fizycznej i sportu. Należą do nich między innymi: 2 kompleksy „Orlik 2012", powstałe w 2009 r. w Kórniku i Kamionkach w ramach programu rządowego, oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kórniku.

3. Większe możliwości rozwoju demograficznego wprowadza aktualna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik terenów północno-wschodniej jej części. Określone w zmianie studium tereny zabudowy mieszkaniowej preferowane do zainwestowania w perspektywie wynoszą ok. 509 ha. Chłonność tych terenów szacuje się na ok. 14,6 tys. osób, co łącznie z ludnością już zamieszkałą daje stan w perspektywie ok. 19,3 tys. mieszkańców.

4. W opracowanej prognozie demograficznej do 2020 r. dla terenów objętych Zmianą studium przewiduje się podwojenie ludności na omawianych terenach z 4,5 tys. obecnie do 9,3 tys. w 2020 r. i dla takiego stanu ludności zaprojektowano zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców. Przedtem jednak określono strukturę wieku ludności według okresu aktywności zawodowej bazując na GUS-owskiej „Prognozie ludności powiatu poznańskiego do 2030 r". Zmiany w strukturze wieku między stanem obecnym a 2020 r. polegają na zmniejszeniu udziału grupy przedprodukcyjnej z 22,5% do 19%. Natomiast znacznie wzrośnie wskaźnik udziału grupy poprodukcyjnej z 12,4% obecnie do 17,5% w 2020 r. Jest to przyrost o przeszło 1000 osób w wieku poprodukcyjnym, co będzie skutkowało koniecznością zwiększenia usług medycznych, głównie w zakresie geriatrii oraz zapewnienia opieki i pomocy społecznej. Udział grupy produkcyjnej nieznacznie się zmniejszy, bo zaledwie o 1,5%, jednak przy dużym wzroście ogólnej liczby ludności omawianego terenu liczebność jej zwiększy się o ok. 3000 osób. Konsekwencje tych zmian muszą znaleźć swoje odzwierciedlenie w rozwoju sfery społeczno-gospodarczej, by zapewnić mieszkańcom nowe miejsca pracy. Będzie to możliwe na wyznaczonych w zmianie studium dużych terenach (1036 ha) dla lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej.

5. Dla zapewnienia przyszłym mieszkańcom terenów północno-wschodniej części gminy Kórnik odpowiedniego poziomu życia w różnych jego dziedzinach przewiduje się realizację lub rozbudowę następujących obiektów:

- w zakresie oświaty:
  - przedszkola, z ok. 10 oddziałami,
  - szkoły podstawowej dla minimum 300 uczniów tj. ok. 15 oddziałów,
  - rozbudowa gimnazjum lub ewentualnie nowa inwestycja,
  - rozbudowa liceum, jeśli będzie to możliwe;
- w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej:
  - żłobka,
  - przychodni zdrowia,
  - domu opieki dla osób starszych (choćby dziennego pobytu);
- w zakresie usług i rekreacji:
  - oddanie do użytku Centrum Sportowo-Rekreacyjnego z halami
  - widowiskowo-sportowymi i pływalnią;
- w zakresie usług sakralnych oraz związanych z miejscem pochówku:
  - poszerzenie terenu cmentarza w Gądkach przy granicy z Robakowem,
  - budowa kaplicy lub ewentualnie kościoła.
- w zakresie zacieśniania więzi i kontaktów społecznych:
  - wydzielenie placu o charakterze przestrzeni publicznej na cele urządzania festynów, spotkań okazjonalnych, imprez masowych
  - budowa obiektu dla celów obsługi imprez.

ZMIANA NR 22

(wprowadzona Uchwałą Nr XXIX/334/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – obręb Bnin, Biernatki, Dębiec i Prusinowo)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – obręb Bnin, Biernatki, Dębiec i Prusinowo.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium reprezentuje bardzo różnorodny charakter. Dominują tereny stanowiące grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, w przewadze III i IV oraz ekstensywnie zabudowane wsie. Zasadnicze zmiany zagospodarowania koncentrują się w obrębach Bnin i Biernatki, dla których przewiduje się intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczone kierunki zagospodarowania realizują podstawowe założenia studium mające na celu:
- ochronę wartościowego krajobrazu i jego wzbogacenie poprzez wskazanie różnorodnych form zagospodarowania terenu zielenią, tj. zalesienia, łączniki ekologiczne,
- kształtowanie zabudowy w kontekście istniejących osiedli o historycznym rodowodzie i zabytkowym układzie przestrzennym,
- zrównoważony rozwój obszaru z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania,
- ochronę gruntów rolnych,
- wzmocnienie funkcji mieszkaniowej i usług turystyki.

22.1 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany

1) Wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

a) tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, oznaczone symbolami:
- M – zabudowa mieszkaniowa,
- ML – zabudowa letniskowa,
- MR – wielofunkcyjna zabudowa wiejska,

b) tereny usług w zieleni, oznaczone symbolem UZ,
c) tereny sportowo-rekreacyjne, oznaczone symbolem US,
d) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem I,
e) ekosystemy leśne bez prawa zabudowy,
f) postulowane obszary zieleni bez prawa zabudowy – zalesienia,
g) tereny łączników ekologicznych bez prawa zabudowy,
h) tereny cmentarzy,
i) rowy, cieki i zbiorniki wodne,
j) grunty rolne,
k) w zakresie komunikacji:
   - droga ekspresowa,
   - istniejące i planowane drogi układu podstawowego,
   - istniejące i planowane drogi układu lokalnego,
   - ścieżka rowerowa,
   - ciąg pieszy lub rowerowy.

2) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) Ustalenia generalne:
   - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg publicznych i innych przedsięwzięć dopuszczonych zapisami niniejszej zmiany studium,
   - ograniczenie lokalizacji nowych napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności na terenach zabudowanych,
   - na terenach bez prawa zabudowy dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych lub rowerowych,
   - dopuszczenie zachowania obiektów i użytkowania niezgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego bez możliwości rozbudowy i rozwoju,

b) Ustalenia generalne dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania:
   - uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Kórnik-Bnin,
   - budynki wielorodzinne i zabudowa mieszkaniowo-usługowa o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, oraz pozostała zabudowa o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m,
   - dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant urbanistycznych, zlokalizowanych dla podkreślenia kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy,
   - wyposażenie zespołów zabudowy w usługi podstawowe związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców (handel detaliczny, banki, apteki, drobne rzemiosło i podobne), przy czym należy przyjmować nie mniej niż 500,0 m^2 powierzchni usługowej na 1000 mieszkańców,
   - zachowanie historycznego ośrodka usługowego wykształconego wokół rynku w Bninie oraz wykształcenie 2 nowych lokalnych ośrodków usługowych w obrębach Bnin i Biernatki w miejscach wskazanych w studium i oznaczonych numerami 2 i 3, w ośrodkach tych należy koncentrować ww. usługi podstawowe; w zagospodarowanie ośrodków usługowych nr 2 i 3 należy wkomponować obszar zieleni, stanowiącej przyrodniczą obudowę lokalnego cieku wodnego (rowu),

- wyposażenie zespołów zabudowy w zieleń osiedlową z infrastrukturą rekreacyjną i sportową, tj. skwery zieleni, boiska i urządzenia sportowe, place zabaw dla dzieci itp.; zieleń osiedlową należy lokalizować poza wyznaczonymi w studium łącznikami ekologicznymi, przy czym na terenach zabudowy położonej bezpośrednio przy łączniku ekologicznym dopuszcza się lokalizację zieleni osiedlowej z infrastrukturą rekreacyjną i sportową w obszarze łącznika ekologicznego; dla terenów zieleni osiedlowej z plenerową infrastrukturą rekreacyjną i sportową należy przyjmować powierzchnię nie mniejszą niż 5,0 m^2 na jedną działkę lub mieszkanie,
- wyposażenie zespołów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową (drogi publiczne i wewnętrzne obsługujące teren),
- zachowanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla:
  - zabudowy letniskowej – nie mniej niż 60%,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – nie mniej niż 50%,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 30%,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej, zabudowy usługowej (usługi podstawowe) – nie mniej niż 25%,
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
  - 1500,0 m^2 – dla zabudowy zagrodowej,
  - 600,0 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy letniskowej (indywidualnej),
  - 450,0m^2 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, przy czym wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej realizowanej w Prusinowie w granicach planu miejscowego dla działek nr 50/7 i 51 dopuszcza się działki bliźniacze o powierzchni nie mniejszej niż 300 m^2,
  - 300,0 m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,

c) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem M - zabudowa mieszkaniowa:
- ustala się wiodącą funkcję mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności, w tym:
  - zagospodarowanie terenów położonych w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Kórnik-Bnin wyłącznie w oparciu o zasady określone w ust. 22.3 pkt 3),
  - zabudowę jednorodzinną intensywną, w tym szeregową i grupową (np. atrialną) – zabudowa powinna być lokalizowana w obrębach Bnin i Biernatki w centralnej części zespołu zabudowy, stanowiąc przestrzenną oprawę lokalnych ośrodków usługowych, oznaczonych nr 2 i 3, lub w innych miejscach dla podkreślenia kompozycji przestrzennej,
  - zabudowę wielorodzinną, o charakterze małych domów mieszkalnych i nie więcej niż 12 lokalach mieszkalnych – zabudowa powinna być lokalizowana w obrębach Bnin i Biernatki w centralnej części zespołu zabudowy, stanowiąc przestrzenną oprawę lokalnych ośrodków usługowych, oznaczonych nr 2 i 3, lub w innych miejscach dla podkreślenia kompozycji przestrzennej oraz w miejscowości Prusinowo zgodnie z obowiązującym planem miejscowym,
  - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą,

- dopuszczenie zachowania dotychczasowych funkcji, w tym związanych obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, działalnością gospodarczą oraz zabudowy zagrodowej i letniskowej, przy czym ograniczone możliwości rozwoju tych funkcji powinien określić plan miejscowy,
- dopuszczenie lokalizacji usług związanych z turystyką i rekreacją w obszarach położonych w sąsiedztwie jeziora Bnińskiego oraz przy drogach układu podstawowego; charakter i gabaryty obiektów należy dostosować do zabudowy sąsiadującej; zakaz lokalizacji nowych ośrodków wczasowych o liczbie miejsc noclegowych powyżej 20,

d) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem ML - zabudowa letniskowa:
   - ustala się wiodącą funkcję –zabudowa letniskowa związaną z rekreacją indywidualną lub zorganizowaną (ośrodki wczasowe),
   - dopuszcza się lokalizację usług turystyki oraz sportu i rekreacji,

e) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem MR – wielofunkcyjna zabudowa wiejska:
   - ustala się wiodącą funkcję - wielofunkcyjna zabudowa wiejska, w tym zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe,
   - w zabudowie zagrodowej przewiduje się rozwój agroturystyki weekendowej i pobytowej,
   - dopuszczenie lokalizacji funkcji związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
   - dopuszcza się lokalizację usług turystyki oraz sportu i rekreacji; charakter i gabaryty obiektów należy dostosować do zabudowy sąsiadującej; zakaz lokalizacji nowych ośrodków wczasowych o liczbie miejsc noclegowych powyżej 20,
   - dopuszcza się zachowanie zabudowy wielorodzinnej istniejącej oraz ustalonej w obowiązujących planach miejscowych,

f) Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolem I:
   - w miejscowości Bnin – zachowanie urządzeń gazowych, w tym stacji gazowej IIº,
   - w miejscowości Dębiec – zachowanie ujęcia i stacji uzdatniania wody,

g) Ustalenia szczegółowe dla terenów usług w zieleni, oznaczonych symbolem UZ:
   - ustala się funkcję usługową (w tym możliwość lokalizacji usług o charakterze publicznym) - oświatową, dydaktyczno-naukową, usługi związane z ochroną zdrowia i pomocą społeczną, biblioteki, ośrodki kulturalne,
   - z uwagi na docelową prognozowaną liczbę mieszkańców obszaru na terenach UZ należy zarezerwować obszar o powierzchni nie mniejszej niż 5000,0 m^2 pod lokalizację przedszkola,
   - dopuszcza się lokalizację usług turystyki oraz sportu i rekreacji,
   - zabudowa niska o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, przy czym dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant urbanistycznych, zlokalizowanych dla podkreślenia kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy,
   - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50%,

h) Ustalenia szczegółowe dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US - lokalizację boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placu zabaw wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem,

i) Ustalenia generalne dla terenów nie przeznaczonych do zainwestowania

- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej z wyłączeniem obszarów oznaczonych jako ekosystemy leśne, na których dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną,

j) Ustalenia szczegółowe dla ekosystemów leśnych bez prawa zabudowy:
   - ochrona lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych i szlaków turystycznych oraz dróg konnych, plenerowych urządzeń turystycznych i rekreacyjnych,

k) Ustalenia szczegółowe dla postulowanych obszarów zieleni bez prawa zabudowy - zalesienia:
   Wyznaczone tereny pod zalesienia w obrębach Biernatki, Dębiec, Prusinowo wskazują maksymalny zasięg zalesień, przy czym dopuszcza się w ich obrębie zachowanie dotychczasowej funkcji rolniczej lub przeznaczenie terenu pod inne formy zieleni bez prawa zabudowy, np. zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną.

l) Ustalenia szczegółowe dla łączników ekologicznych bez prawa zabudowy:
   - wyznaczone tereny stanowią obszar zachowania istniejących form zieleni łęgowej, naturalnej, podmokłych łąk oraz lokalizacji zadrzewień śródpolnych i zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, dopuszcza się zachowanie funkcji rolniczej terenów,
   - na terenach łączników ekologicznych w miejscach wskazanych w niniejszej zmianie studium lokalizuje się ciągi piesze lub rowerowe, przy czym jako zasadę ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, a jedynie w uzasadnionych występującymi ograniczeniami przestrzennymi przypadkach dopuszcza się ciągi piesze; lokalizacja ciągów jest kierunkowa i wymaga uszczegółowienia na etapie opracowania planu miejscowego lub decyzji administracyjnych,
   - na terenach łączników ekologicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci oraz urządzenie plaży, kąpieliska i plenerowych boisk o nawierzchniach trawiastych lub ziemnych, stanowiących uzupełnienie dla zieleni osiedlowej z infrastrukturą rekreacyjną i sportową, realizowanej w terenach M – zabudowy mieszkaniowej,
   - dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych i stawów.

m) Ustalenia szczegółowe dla cmentarzy
   - zachowanie cmentarzy oraz ochronę zadrzewień,
   - zachowanie na terenach przyległych do cmentarzy ograniczeń w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

n) Ustalenia szczegółowe dla rowów, cieków i zbiorników wodnych:
   - zachowanie rowów i cieków jako otwartych,
   - zachowanie naturalnej linii brzegowej rowów, cieków i zbiorników wodnych, przy czym w szczególności w obszarach zwartej zabudowy dopuszcza się regulację ich przebiegu i trwałą obudowę brzegów na wybranych odcinkach,
   - przewiduje się przebudowę odcinka rzeki Kamionki wraz z niezbędną infrastrukturą dla udrożnienia przepływu dla kajaków między jeziorami Bnińskim i Kórnickim,

o) Ustalenia szczegółowe dla gruntów rolnych:
   - ochronę gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - lokalizację zadrzewień przydrożnych oraz śródpolnych,
   - zakaz zabudowy siedliskowej,
   - dopuszczenie zalesienia gruntów rolnych słabych klas oraz gruntów nieobjętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

p) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów

- nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Kierunki rozwoju i rozbudowy komunikacji:

a) Przebudowa drogi krajowej nr S-11 pod kątem przystosowania do parametrów drogi klasy S – ekspresowej:
   - Droga ekspresowa przeznaczona do szybkiego przemieszczania się wyłącznie pojazdów samochodowych w swym założeniu nie obsługuje przyległego terenu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze ekspresowej S-11 jest możliwa wyłącznie poprzez układ ulic dojazdowych z włączeniem do drogi krajowej na projektowanych węzłach drogowych.
   - Parametry techniczne drogi ekspresowej S-11 należy dostosować do wymogów obowiązującego prawa w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz w oparciu o Załącznik nr 1 Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r., przy czym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 40 m. W sprawie wdrożenia wymagań techniczno obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa (Dz. Urz. MI 08.3.10 z dnia 7 lutego 2008 r.) przyjmując parametry drogi PSDP – podstawowa sieć dróg publicznych.
   - Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiednich należy uwzględnić ponadnormatywne oddziaływanie (w szczególności hałasu, drgań, zanieczyszczenia powietrza) związane z ruchem drogowym i przyjąć minimalne odległości wynikające z przepisów odrębnych. Odległości te wynoszą min. 190 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi i min. 40 m dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
   - Dopuszcza się wznoszenie obiektów na obszarach istniejącej zabudowy w zasięgu uciążliwości (w szczególności hałasu, drgań, zanieczyszczenia powietrza) drogi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomów określonych w przepisach odrębnych.
   - Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, energetycznej, gazowej itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy rezerwować teren poza pasem drogowym.

b) Budowę drogi publicznej klasy Z - zbiorczej (KD-[Z1]) na odcinku od węzła Kórnik Południe na drodze ekspresowej S-11 do połączenia z drogą powiatową KD-2468P na południe od wsi Biernatki. W studium zabezpiecza się również rezerwę terenową pod przedłużenie drogi zbiorczej w kierunku południowo-wschodnim, w tym dla obejścia drogowego Prusinowa.

c) Budowę drogi zbiorczej (KD-[Z2]) na odcinku od skrzyżowania ulic Zamkowej i Parkowej w Kórniku w kierunku północno-wschodnim do połączenia z planowaną drogą zbiorczą (od węzła Kórnik-Południe do Biernatek).

d) Rozbudowę odcinka drogi do Dębca (KD-[Z3]) do parametrów drogi zbiorczej.

e) Rozbudowę dróg układu podstawowego i lokalnego. Lokalizacja dróg jest kierunkowa i wymaga uszczegółowienia na etapie opracowania planu miejscowego lub decyzji administracyjnych. Dopuszcza się modyfikację układu dróg lokalnych przewidzianych w studium, w tym w przypadku uzasadnionym kompozycją przestrzenną zespołu zabudowy opracowaną w planie miejscowym.

f) Dla zapewnienia właściwej obsługi terenów przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych, których lokalizacji nie precyzuje studium.

g) Przyjmuje się następującą klasyfikację dróg publicznych:
   - Drogi ekspresowe – droga krajowa S11,

- Drogi główne - droga powiatowa KD-2468P,
- Drogi zbiorcze:
  - istniejące i planowane w studium odcinki dróg układu podstawowego, gdy istnieją możliwości terenowe,
  - planowana droga (KD-[Z1]) od węzła Kórnik Południe na drodze ekspresowej S-11 do połączenia z drogą powiatową KD-2468P na południe od wsi Biernatki,
  - planowane drogi zbiorcze KD-[Z2] i KD-[Z3],
  - rezerwa terenowa pod lokalizację przedłużenia planowanej drogi zbiorczej na odcinku od skrzyżowania z drogą KD-2474P w kierunku południowo-wschodnim do połączenia z drogą powiatową KD-2468P przy granicy z gminą Zaniemyśl .
- Drogi lokalne:
  - droga powiatowa KD-2474P – planowana do przekwalifikowania do kategorii drogi gminnej,
  - droga powiatowa KD-2475P– planowane do przekwalifikowania do kategorii drogi gminnej,
  - istniejące i planowane w studium odcinki dróg układu podstawowego, nie spełniające wymagań określonych w przepisach dla dróg zbiorczych,
  - istniejące i planowane w studium odcinki dróg układu lokalnego,

h) Dla określonej klasy dróg publicznych należy spełnić wymagania w zakresie minimalnej szerokości, wymaganych parametrów oraz wyposażenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

i) Wskazane jest zapewnienie w pasie drogowym odpowiedniej szerokości umożliwiającej lokalizację podwójnych szpalerów drzew.

j) W zależności od potrzeb i możliwości terenowych lokalizację ścieżek rowerowych w pasach drogowych ulic układu podstawowego.

k) Rezerwę terenową pod drogę zbiorczą należy rozpatrywać jako rozwiązanie strategiczne. W planach miejscowych możliwe jest pozostawienie użytkowania rolniczego tego terenu, natomiast przy wprowadzeniu drogi należy uwzględnić konieczność lokalizacji zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem zalesień w pasie między drogą i zabudową.

4) Kierunki rozwoju i rozbudowy infrastruktury technicznej:

a) Przewiduje się docelowo zwodociągowanie obszaru objętego zmianą studium wynikające z wariantu III zwodociągowania Gminy Kórnik według „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania terenu gminy Kórnik" lub opracowań zamiennych;

b) W granicach obrębów Bnin, Biernatki i Prusinowo przewiduje się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z wariantem II skanalizowania Gminy Kórnik według „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania terenu gminy Kórnik" lub opracowań zamiennych.
Dopuszcza się przejściowo gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej, oraz wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,

c) Dla zabudowy zlokalizowanej w obrębie Dębiec dopuszcza się indywidualne lub grupowe systemy oczyszczania ścieków, w tym przydomowe oczyszczalnie ścieków, oczyszczalnie typu bioblok,

d) Przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie posesji lub odprowadzenie do zbiorczej kanalizacji deszczowej; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do zbiorczej kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających ścieki

z wód opadowych lub roztopowych przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) Utrzymuje się istniejące kablowe, światłowodowe i bezprzewodowe sieci teleinformatyczne na terenie miasta i gminy z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz dalszej cyfryzacji. W celu uporządkowania przestrzeni miasta i gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zabezpieczyć możliwość rozwoju sieci telekomunikacyjnej, w tym telefonii komórkowej (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych), z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

22.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

1) Należy uwzględnić ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik, wyznaczonego dla ochrony zlewni jezior Zaniemysko-Kórnickich. Dla podniesienia ochrony prawnej cennych walorów krajobrazu w rynnie jezior Kórnicko-Zaniemyskich wskazana byłaby zmiana dokumentu powołującego Obszar Chronionego Krajobrazu. Uzasadnione jest wprowadzenie zakazów i nakazów obowiązujących na tym obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz weryfikacja granic. Zasięg obszaru powinien obejmować tereny położone w dotychczasowych granicach, z korektą proponowaną na rysunku studium w części objętej niniejszą zmianą.

2) Należy chronić naturalną zieleń w otoczeniu zbiorników i cieków wodnych oraz wzdłuż jeziora Bnińskiego.

3) Należy zachować istniejące zbiorniki i otwarte cieki wodne.

4) Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych.

5) Należy zachować naturalne ukształtowanie terenu.

6) Wprowadzane zalesienia i zadrzewienia należy realizować głównie z gatunków typowych dla rodzimej flory leśnej: liściastej i iglastej.

7) Przewiduje się ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych do wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych.

8) Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz z przepisami odrębnymi.

9) Do ogrzewania zabudowy przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe oraz stałe, charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub z odnawialnych źródeł energii.

10) Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych; W przypadku stwierdzenia nieskuteczności zastosowania środków ograniczających hałas konieczne jest wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania.

11) W obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie występują uzdrowiska.

22.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Liczne ślady wczesnohistorycznego osadnictwa szczególnie w rejonie jezior Kórnickiego i Bnińskiego, rozwój miast Bnina i Kórnika, oraz bogaty rejestr zabytków kultury polskiej, świadczących o znaczeniu gminy Kórnik w regionie historycznej Wielkopolski, powodują, że należy respektować zalecenia konserwatorskie odnoszące się do pojedynczych obiektów zabytkowych, zespołów oraz układów urbanistycznych, a także stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz stref ochrony zabytków archeologicznych. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ostatecznie zweryfikować występujące obiekty zabytkowe, zespoły, układy urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne z aktualnym rejestrem zabytków i gminną ewidencją zabytków.

2) Wszystkie wartości majątku kulturowego powinny być chronione poprzez przyjęcie następujących zasad:
   a) wszelka działalność inwestycyjna, przebudowa, remonty, modernizacje, rozbudowy, rozbiórki obiektów ujętych w wykazie, prace związane z zakłóceniem układów urbanistycznych, prace ziemne w strefie ochrony zabytków archeologicznych, należy każdorazowo uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
   b) na terenie miasta Kórnika i Bnina, należy respektować zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego, a wszelka działalność inwestycyjna na terenie objętym ochroną oraz przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków musi być każdorazowo uzgadniana z właściwym konserwatorem zabytków,
   c) w zakresie zabezpieczenia śladów przeszłości historycznej regionu, kultury i państwowości polskiej, w strefie ochrony zabytków archeologicznych oraz na terenach i przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie przed wydaniem pozwolenia na budowę; ustalenia te należy przyjmować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych, gwarantujących ich ochronę i dostępność dla eksploracji naukowej,
   d) z uwagi na ochronę pradziejowych oraz średniowiecznych nawarstwień kulturowych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie zabytkowych parków i cmentarzy inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić w obecności archeologa; pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,
   ~~*e) w granicach strefy ścisłej ochrony archeologicznej obejmującej stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; nie dopuszcza się ich zagospodarowania w celach turystycznych,*~~
   f) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, w tym zwłaszcza inwestycji związanych z szeroko płaszczyznowymi pracami zielnymi (m.in. drogi, inwestycje kubaturowe); celem tych uzgodnień będzie ustalenie obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

   W zakres prac archeologicznych wchodzą:
   - rozpoznawcze badania powierzchniowo-sondażowe,
   - stały nadzór archeologiczny podczas odhumusowywania terenu,
   - sprawozdania z badań powierzchniowo-sondażowych, zaakceptowane przez właściwego konserwatora zabytków,

- ratownicze badania wykopaliskowe, poprzedzające inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych.

Wszystkie prace archeologiczne wymagają uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

3) Na terenach położonych w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Kórnik-Bnin przewiduje się:
   a) kontynuację i uzupełnienie zabudowy na terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania,
   b) lokalizację zabudowy o funkcji: mieszkaniowej i usługowej lub innych, występujących w granicach układu urbanistycznego, z dopuszczeniem usług turystycznych w gabarytach zabudowy historycznej,
   c) zabudowa powinna nawiązywać do charakteru zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, w tym: wysokości, szerokości elewacji, formy dachu, układu głównej kalenicy względem drogi oraz linii zabudowy, z przewagą:
      - zabudowy dwukondygnacyjnej (parter + poddasze użytkowe),
      - dachów stromych krytych dachówką w układzie kalenicowym,
   d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz detali architektonicznych występujących w istniejącej zabudowy w granicach układu urbanistycznego,
   e) powierzchnie działek budowlanych należy ustalać w nawiązaniu do sąsiadującej historycznej zabudowy oraz w oparciu o wskazania konserwatorskie.

4) W miejscu lokalnego ośrodka usługowego oznaczonego na rysunku studium nr 1 przewiduje się zachowanie istniejących i dalszy rozwój funkcji usługowych o zasięgu lokalnym oraz gminnym – Ratusz w Bninie.

5) Dla wszystkich nowych inwestycji, a także prac budowlanych prowadzonych przy zewnętrznej bryle obiektów zlokalizowanych na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz przy obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków wymagane jest uzyskanie właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

6) Dla wszystkich prac na terenach oraz przy obiektach wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagane jest uzyskanie uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków.

22.4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się budowę dróg publicznych oraz możliwość lokalizacji budynków publicznych o funkcji usługowej (przedszkola, szkoły, itp.) oraz infrastruktury technicznej; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.

22.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się rozmieszczanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, to jest przebudowę drogi krajowej nr S-11 pod kątem przystosowania do parametrów drogi klasy S – ekspresowej.

22.6. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary roz-

mieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz obszary przestrzeni publicznej

1) W zmianie studium nie określa się, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w planach miejscowych.
2) W zmianie studium nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
3) Nie przewiduje się opracowania oddzielnych miejscowych planów dla obszarów przestrzeni publicznej.

22.7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów objętych zmianą studium, które umożliwią właściwe zagospodarowanie terenu oraz kompleksowe rozstrzygnięcia w zakresie układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz zabezpieczenia interesu publicznego. Plany miejscowe należy opracować dla:

- obszaru położonego w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu miejskiego, z możliwością podziału na wyodrębnione plany miejscowe dla poszczególnych zespołów zabudowy,
- obszaru wzdłuż linii brzegowej jeziora Bnińskiego, z możliwością podziału na wyodrębnione plany miejscowe dla poszczególnych obszarów,
- obszary istniejącej i planowanej zabudowy wraz z przyległymi terenami łączników ekologicznych oraz postulowanych terenów zalesień w obrębie Bnin i Biernatki – z możliwością podziału na poszczególne plany miejscowe dla wyodrębnionych w studium zespołów zabudowy,
- plany dla terenów wyłączonych z zabudowy w celu ochrony przed zainwestowaniem.

W ramach opracowania miejscowych planów, z uwagi na występowanie gleb chronionych klas III, w zależności od potrzeb, będą przeprowadzone procedury uzyskania zgody na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi.
W zmianie studium wskazano granice postulowanych planów miejscowych. Z obszarów opracowania można wyłączyć tereny dla których gmina posiada obowiązujące i aktualne w swym zakresie oraz treści plany miejscowe. Szczegółowy przebieg granic należy dostosować do potrzeb i możliwości gminy na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, z zachowaniem ww. zasad.

22.8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

22.9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym niniejszą zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

ZMIANA STUDIUM NR 23

(wprowadzona Uchwałą Nr XXXV/384/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 maja 2013r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – część obrębu Gądki)

Do sporządzenia zmiany studium przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/259/12 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 czerwca 2012 r.

ZAKRES OBSZAROWY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR 23

Położenie

- *obręb ewidencyjny Gądki*

Granica obszaru zmiany Studium

- *teren obejmuje działki o nr ewid.: 50/1, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 w miejscowości Gądki*

CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR 23

- *weryfikacja stanu prawnego i planistycznego*
- *weryfikacja ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenu*
- *zdefiniowanie kierunkowej funkcji terenu,*
- *weryfikacja ustaleń dotyczących uwarunkowań dla zagospodarowania terenu poprzez analizę uwarunkowań przyrodniczych,*
- *stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych,*

PRZEDMIOT ZMIANY STUDIUM NR 23

- *zmiana dotychczasowego kierunku przeznaczenia terenu wyznaczonego w obowiązującym studium na działkach nr ewid. 50/1 i 58 na tereny o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów. Dla pozostałych działek objętych opracowaniem zachowuje się dotychczasowy kierunek przeznaczenia terenu.*

USTALENIA ZMIANY STUDIUM NR 23

Uwarunkowania

W oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. DZ.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), dokonując zmianę studium uwzględniono następujące uwarunkowania:

1) ***dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu***

   dotychczasowe funkcje terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to:

   - *dla działki nr ewid. 58 – działalność gospodarcza,*
   - *dla działek nr ewid. 50/1, 52, 54 i 56 - tereny rolne*
   - *działki nr ewid. 51, 53 i 55 - rowy melioracyjne,*
   - *działka nr ewid. 57 - droga*

2) ***stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony***

   obszar opracowania zmiany studium jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo,

   - *obszar opracowania od strony północno-wschodniej (działki nr ewid. 50/1, 56 i 58) graniczy z torami kolejowymi,*
   - *od strony południowo-zachodniej z drogą gminną (działki nr ewid 52 i 54),*
   - *od strony południowo-wschodniej z lasem (działki nr ewid. 50/1 i 52),*
   - *oraz od strony zachodniej z terenami rolnymi,*

3) **stan środowiska przyrodniczego**
   - teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
   - pod względem morfologicznym (wg Krygowskiego) jest to równina o dość płaskiej lub łagodnie pofalowanej powierzchni wysoczyzny polodowcowej,
   - brak otwartych wód powierzchniowych,
   - przez teren opracowania nie przebiegają cieki naturalne istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa,
   - przez obszar opracowania przepływają rowy melioracji szczegółowej – działki nr ewid. 51, 53 i 55 stanowiące jednocześnie odprowadzalniki wód z terenów zdrenowanych,
   - na terenie działek 52, 54 i 56 o kierunkowej funkcji - tereny rolne występują gleby klasy bonitacyjnej III, IV i V,
   - na terenie działek 58 i 50/1 o kierunkowej funkcji tereny produkcyjne, składy i magazyny występują gleby klasy bonitacyjnej IV i V,
   - obszar opracowania znajduje się w dorzeczu rzeki Warty i znajduje się w większości w zlewni rzeki Głuszynki, północno-zachodnia część rozpatrywanego obszaru leży w zlewni rzeki Kopli.
   - obszar opracowania położony w granicach czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, zaliczonego do obszaru wysokiej ochrony, w szczególności w zakresie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej,
   - zgodnie z uchwałą Nr 1/93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r. obszar opracowania zmiany studium, od strony wschodniej, graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu gminy Kórnik, granica OCHK biegnie po ścianie lasu, z którym graniczy działka nr ewid. 50/1,

4) **stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
   - działki nr ewid. 50/1 oraz 56 znajdują się w strefie konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,

5) **warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**
   na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu osób przebywających na obszarze opracowania,

6) **zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**
   - obszar opracowania znajduje się w zasięgu stref ochronnych (potencjalnego zagrożenia wybuchem) od magazynów lotniczych środków bojowych zlokalizowanych na terenie zamkniętego kompleksu wojskowego Sił Powietrznych w Borówcu (załącznik graficzny ryc. B. „Obszar strefy ochronnej terenu zamkniętego"),
   - obszar opracowania położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny,
   - obszar opracowania narażony jest na uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,

7) **potrzeb i możliwości rozwoju gminy**
   - wystąpiła potrzeba dostosowania zapisów obowiązującego studium gminy do obecnie obowiązujących przepisów prawnych. Na terenach działek o nr ewid. 50/1 i 58 opracowane zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), plany te zgodnie z obecnym prawem są nadal obowiązujące, są to plany:
     - „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w rejonie wsi Gądki – działka nr ewidencyjny 58." (Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXXVI/243/97 z dnia 29 stycznia 1997r.)
     - „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tereny działki nr ewid. 50/1

z obrębu Gądki położonego w gminie Kórnik." (Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XVII/183/99 z dnia 10 grudnia 1999 r.)

8) stan prawny gruntów

teren objęty zmianą studium jest własnością prywatną,

9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

na terenie objętym zmianą stadium występują stanowiska archeologiczne, (pkt 4),

10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

obszar objęty zmianą studium leży w ramach czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, zaliczonego do obszaru wysokiej ochrony, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.

12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze,
- obręb Gądki obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – Kórnik – Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważna do dnia 19.07. 2015 roku,

13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od strony południowej z drogi gminnej – ul. Radiowej oraz z drogi gruntowej - ul. Leśna – działka nr ewid. 57,
- przez działki nr ewid. 50/1, 52 i 54 oraz przez północny kraniec działki nr ewid. 58 przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,
- w ul. Radiowej zlokalizowany jest wodociąg o średnicy 200 mm, który może być źródłem zasilania terenu opracowania w wodę,
- wzdłuż drogi gminnej – ul. Radiowa, znajduje się wojskowa infrastruktura teletechniczna,
- brak dostępu do sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej,

14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

na terenie opracowania nie wyznaczono tego typu zadań.

Kierunki

W oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. DZ.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), dokonując zmianę studium określa się następujące kierunki:

1. Kierunki zagospodarowania dla terenów o funkcji tereny produkcyjne, składy i magazyny - oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P, obejmujące działki nr ewid. 50/1 i 58.

1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z terenów rolnych dla działki nr ewid. 50/1 oraz z działalności gospodarczej dla działki nr ewid. 58 na nową funkcję - tereny produkcyjne, składy, magazyny, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P,

2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone od zabudowy

- *w projektowaniu i realizacji zagospodarowania terenów o funkcji – tereny produkcyjne, składy i magazyny należy ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego:*
  - *dla działki nr ewid. 58 - minimum powierzchni działki biologicznie czynnej - 15%,*
  - *dla działki nr 50/1 - minimum powierzchni działki biologicznie czynnej - 30%,*
- *gabaryty zabudowy o wysokości maksymalnej do 15 metrów,*
- *należy zabezpieczyć stanowiska parkingowe dla pracowników oraz klientów na terenie działek,*
- *zainwestowanie wymaga zastosowania form architektury i struktury zabudowy, które umożliwiają swobodny przepływ powietrza, lokalizacja budynków winna uwzględniać kierunki przewietrzania,*
- *lokalizowana zabudowa powinna zapewniać właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej,*
- *planowane zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu stref ochronnych (potencjalnego zagrożenia wybuchem) od magazynów lotniczych środków bojowych zlokalizowanych na terenie zamkniętego kompleksu wojskowego Sił Powietrznych w Borówcu,*
- *planowane inwestycje powinny być uzgadniane z odpowiednimi służbami wojskowymi oraz realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi ze względu na położenie terenu opracowania w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,*
- *zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym,*
- *dla linii elektroenergetycznych pasy technologiczne oraz ich parametry należy ustalać z zarządcami sieci,*
- *w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić dostęp do urządzeń energetycznych w celu ich konserwacji i usuwania awarii,*
- *w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych,*
- *wzdłuż nowo projektowanych dróg należy zarezerwować pasy terenu wolne od zabudowy, w celu przeprowadzenia nowych linii energetycznych,*
- *należy urządzić pasy zieleni izolacyjnej, zimozielonej, szczególnie wzdłuż rowów melioracyjnych oraz wzdłuż granic z terenami rolnymi,*

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

- *tereny z uwzględnieniem funkcji techniczno – produkcyjnej dopuszcza się w stopniu stosownym do uwarunkowań przyrodniczych wymienionych w części Uwarunkowania w ust. 1 pkt 3),*
- *zakazuje się lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- *gospodarka wodno-ściekowa musi spełniać wymagane normy prawne,*
- *do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,*
- *odprowadzenie ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz ich oczyszczenie musi być zgodne z obowiązującymi przepisami i zagospodarowane w granicach działki objętej inwestycją lub docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej,*
- *nowe budynki i budowle muszą być dostosowane do struktur hydrogeologicznych,*
- *przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy uwzględnić istniejące urządzenia drenarskie*

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii,
- na terenie objętym zmianą studium sposób zagospodarowania odpadów musi być zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
- realizacja zabudowy związanej z kierunkową funkcją terenu wymaga zastosowania w obiektach nowoczesnych technologii i rozwiązań technicznych, które gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz zapewniają odpowiednie warunki akustyczne w budynkach,

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- na obszarze, gdzie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ustala się: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę,

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- obsługę działki nr ewid. 50/1 przewiduje się poprzez system dróg wewnętrznych z drogi gminnej - ul. Radiowa,
- obsługę działki nr ewid. 58 przewiduje się z drogi publicznej ul. Radiowa poprzez drogę - ul. Leśna (działka nr ewid. 57),
- rozwój infrastruktury technicznej uwarunkowany jest zasięgiem planowanych inwestycji w stosunku do istniejącej infrastruktury,

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

nie przewiduje się tego typu inwestycji,

7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe

nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

8) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

na terenie objętym zmianą studium oznaczonej symbolem P nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

9) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

na terenie opracowania zmiany studium nie występują tego typu obszary,

10) obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

na terenie objętym zmianą studium nie zachodzi potrzeba wyznaczenia filarów ochronnych w złożu kopalin,

11) obszary pomników zagłady

na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obszary,

12) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

na terenie objętym zmianą studium nie ma tego typu terenów,

13) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte

2. Kierunki zagospodarowania dla terenów o funkcji tereny rolne - oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem R, obejmujące działki nr ewid. 52, 54 i 56

~~**1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**~~

~~na obszarze objętym zmianą studium, zachowuje się dotychczasowy kierunek zagospodarowania – tereny rolne,~~

~~**2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone od zabudowy**~~

- ~~na terenach rolnych zakazuje się budowy obiektów kubaturowych,~~

~~**3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**~~

- ~~tereny z uwzględnieniem funkcji - tereny rolne dopuszcza się w stopniu stosownym do uwarunkowań przyrodniczych wymienionych w części Uwarunkowania w ust. 1 pkt 3),~~
- ~~zakazuje się lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,~~
- ~~gospodarka wodno-ściekowa musi spełniać wymagane normy prawne,~~
- ~~ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni śródpolnej,~~
- ~~ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,~~
- ~~ustala się obowiązek zachowania i modernizacji istniejących szczegółowych rowów melioracyjnych,~~
- ~~na terenie objętym zmianą studium sposób zagospodarowania odpadów musi być zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,~~
- ~~zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu lub rowów melioracyjnych,~~
- ~~wody opadowe i roztopowe powinny być zagospodarowane w granicach działek,~~

~~**4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**~~

- ~~na obszarze, gdzie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ustala się: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę,~~

~~**5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**~~

- ~~obsługę terenu przewiduje się poprzez system dróg wewnętrznych z drogi gminnej - ul. Radiowa,~~
- ~~rozwój infrastruktury technicznej uwarunkowany jest zasięgiem planowanych inwestycji w stosunku do istniejącej infrastruktury,~~
- ~~infrastrukturę techniczną należy realizować w pasie terenu przyległym do ul. Radiowej,~~

~~**6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**~~

~~nie przewiduje się tego typu inwestycji,~~

~~**7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe**~~

~~nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,~~

~~**8) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**~~

- ~~dla linii elektroenergetycznych pasy technologiczne oraz ich parametry należy ustalać z zarządcami sieci,~~

- dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
- wszelkie prace projektowe i wykonawczo-techniczne dla inwestycji zlokalizowanej wzdłuż ul. Radiowej w strefie ochronnej wojskowej infrastruktury teletechnicznej powinny być prowadzone pod nadzorem odpowiedniej jednostki wojskowej,
- dopuszczalna wysokość urządzeń budowlanych i technicznych winna być uzgadniana z odpowiednimi służbami wojskowymi,
- dopuszcza się realizację dróg służących obsłudze terenów rolnych oraz przyległych do nich terenów o funkcji produkcji, składów i magazynów oraz dróg rowerowych i pieszych,

9) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

na terenie opracowania zmiany studium nie występują tego typu obszary,

10) obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

na terenie objętym zmianą studium nie zachodzi potrzeba wyznaczenia filarów ochronnych w złożu kopalin,

11) obszary pomników zagłady

na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obszary,

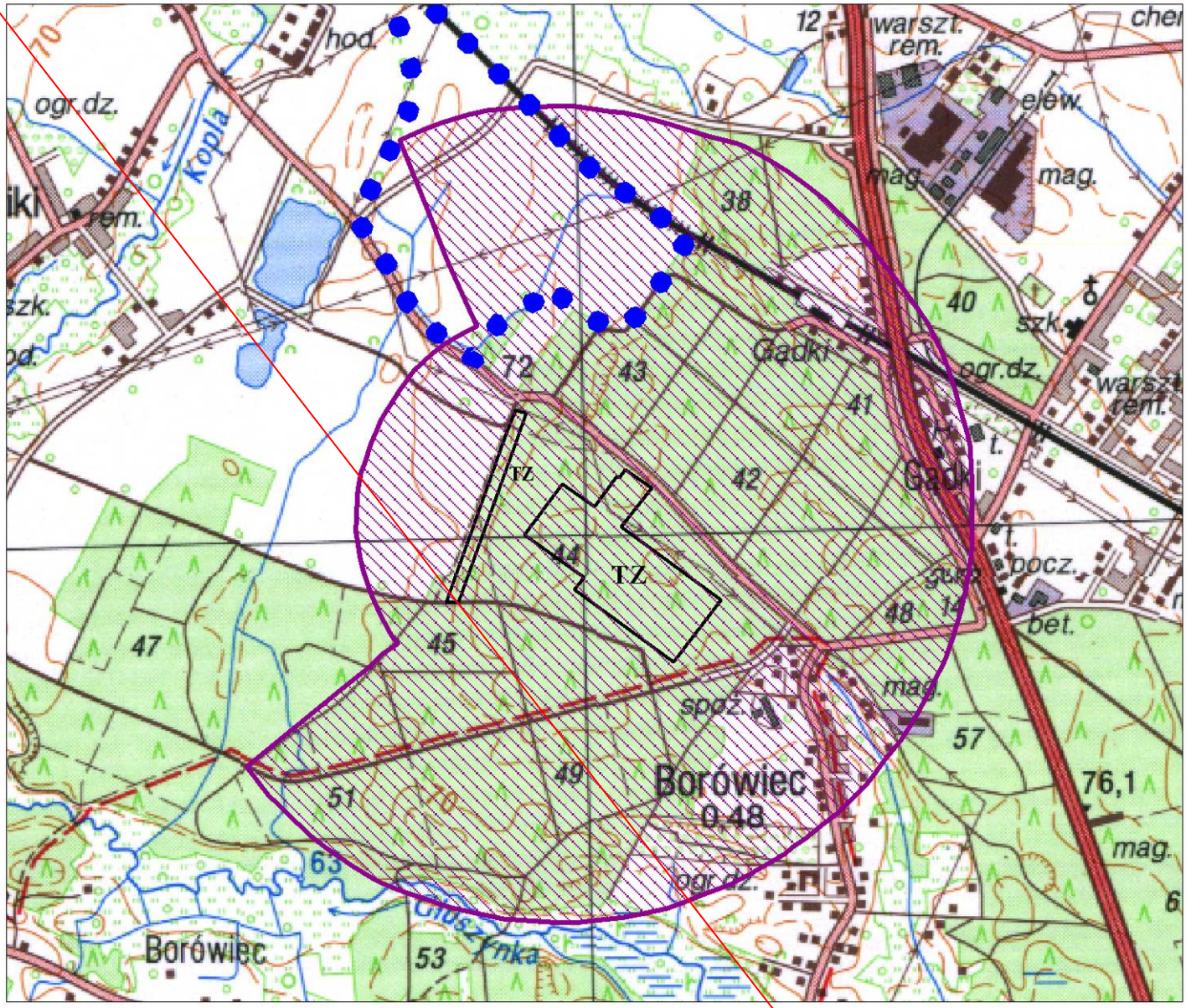
12) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

na terenie objętym zmianą studium nie ma tego typu terenów,

13) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte

Ryc. B. OBSZAR STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO **1:20 000**



OZNACZENIA:

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

OBSZAR STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO

GRANICA ZMIANY STUDIUM

ZMIANA STUDIUM NR 24

(wprowadzona Uchwałą XLIV/506/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – dla wschodniej części obrębu Czołowo)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik– dla wschodniej części obrębu Czołowo

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. z pożn. zm.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.)

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy dla wschodniej części obrębu Czołowo, zgodnie z prognozą demograficzną oraz sytuacją ekonomiczno-społeczną gminy.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. ***Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.***

   Obszar w granicach opracowania stanowi rolniczą przestrzeń produkcyjną wykorzystywaną do upraw roślin zbożowych i okopowych, a w części południowej także sadownictwa.

   Teren opleciony jest siecią drogową: od zachodu drogą wojewódzką nr 434 stanowiącą obwodnicę miasta Kórnik, od południa drogą gminą ul. Śremska, a od wschodu drogą gminą - ul. Czołowska. Ponadto teren przecina droga powiatowa - ul. Konarska, niemalże równolegle w stosunku do ul. Śremskiej.

   Teren nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

2. ***Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.***

   Teren zlokalizowany jest pomiędzy obwodnicą miasta Kórnik, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, uzupełnioną terenami usług podstawowych, które są stopniowo zabudowywane. Obszar opracowania stanowi krajobraz rolniczy pól i sadów.

   Korzystna lokalizacja pod względem dostępności terenu oraz sąsiedztwo miasta Kórnik i Bnina sprawiają, że teren ten jest atrakcyjny pod względem inwestycyjnym, czego dowodem są składane wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Zapewnienie ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, przy zrównoważonym rozwoju jest możliwe wyłącznie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany te stanowią podstawę planowania przestrzennego w gminie. Ustanawiają przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych.

3. ***Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.***

Obszar opracowania niniejszej zmiany studium obejmuje powierzchnię ca. 90 ha. Teren ten budują grunty głównie IV klasy bonitacyjnej. W południowej części na obszarze 10946 m^2 znajdują się grunty rolne klasy S-IIIb, które stanowią grunty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.). Ponadto w granicach opracowania występuje niewielka enklawa leśna o powierzchni 2376 m^2.

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują cieki naturalne stanowiące śródlądową wodę powierzchniową płynącą, natomiast zlokalizowane są urządzenia drenarskie, a ich odprowadzalnikami jest m.in. zlokalizowany w południowej części rów melioracji szczegółowej o symbolu „R-N".

Teren położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 62 i 73, oraz w bliskim sąsiedztwie GZWP nr 144 - Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK), a także w „Obszarze Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik".

Nie występują tu przestrzenie, które zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z póź. zm.) można zaliczy do krajobrazu kulturowego.

Istotnym elementem z punktu widzenia kształtowania lokalnego krajobrazu jest kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu tak aby stanowiła ona kontynuację dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej o charakterze małomiasteczkowym.

4. ***Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.***

W granicach opracowania zmiany studium zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, stanowiące zespół stanowisk nr 41.

5. ***Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.***

Obszar opracowania niniejszej zmiany studium stanowi niezbudowaną przestrzeń rolniczą, za wyjątkiem jednego budynku mieszkalnego, który jest w trakcie realizacji, zlokalizowanego wzdłuż ul. Czołowskiej.

6. ***Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.***

W granicach opracowania zmiany studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto teren nie jest zagrożony ze względów powodziowych, a także osuwaniem się mas ziemnych. Potencjalnym zagrożeniem bezpieczeństwa mogą być ciągi komunikacyjne, a w szczególności obszary włączenia ruchu wewnętrznego do drogi wojewódzkiej 434, stanowiącej drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego.

7. ***Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.***

Suburbanizacja miasta Poznań spowodowała, że gmina Kórnik stała się atrakcyjnym miejscem inwestycyjnym, przede wszystkim z powodu dobrego połączenia komunikacyjnego. Realizacja obwodnicy miasta Kórnik doprowadziła do zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny rolnicze zlokalizowane pomiędzy wsią Bnin, a obwodnicą są sukcesywnie urbanizowane. Stan wykorzystania gruntów budowlanych przylegających bezpośrednio do wsi Bnin wskazują na dość dużą rezerwę, niemniej jednak rośnie zainteresowanie wykorzystaniem przedmiotowego terenu dla realizacji inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym głównie jednorodzinnym. W celu zapewnienia ładu przestrzennego istnieje potrzeba ustanowienia przepisów powszechnie obowiązujących, które określą parametry

zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenów, a także ustalą parametry i lokalizację sieci komunikacyjnej, przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju.

8. Stan prawny gruntów.

W granicach opracowania zmiany studium dominują grunty własności prywatnej.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania zmiany studium występują następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- „Obszar Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik", w którym zlokalizowany jest cały obszar objęty niniejszą zmianą,
- strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 41,
- grunty rolne klasy IIIb,
- grunty leśne.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

W granicach opracowania zmiany studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren opracowania zmiany studium położony jest na obszarze:

- jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 62 i 73,
- koncesji PGNiG na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Kórnik –Środa nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. Koncesja jest ważna do dnia 19 lipca 2015 r.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Teren oplociony jest siecią drogową: od zachodu drogą wojewódzką nr 434 stanowiącą obwodnicę miasta Kórnik, od południa drogą gminą ul. Śremska, natomiast od wschodu drogą gminą ul. Czołowska - która obecnie jest drogą gruntową. Ponadto teren przecina droga powiatowa ul. Konarska, która włącza się bezpośrednio do drogi wojewódzkiej. Teren w chwili obecnej jest użytkowany rolniczo, zatem system komunikacyjny jest wystarczający. Natomiast w przypadku urbanizacji terenu należy, na podstawie prognoz demograficznych oraz potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu, zaprojektować system komunikacji zapewniający odpowiednią przepustowość oraz bezpieczeństwo.
Teren jest nie uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje lokalizacji ponadlokalnych zadań celu publicznego. W bezpośrednim sąsiedztwie, wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu przebiega droga wojewódzka nr 434, która została ujęta w katalogu zadań o znaczeniu ponadlokalnym i która na odcinku w obrębie Czołowa stanowi „drogę łączącą Regionalne Pierścienie Drogowe" wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

15. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Teren opracowania zmiany studium zlokalizowany poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa przepisach odrębnych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej, terenów zieleni i rekreacji.

Na obszarze objętym opracowania zmiany studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Stosowane oznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego:

- teren zabudowy mieszkaniowej lub dotychczasowe przeznaczenie rolnicze,
- rów,
- układ komunikacyjny,
- szlak rowerowy.

W granicach opracowania zmiany studium wyznaczono tereny inwestycyjne jednak za zgodne ze studium należy uznać również pozostawienie dotychczasowego rolniczego wykorzystania terenu.

Na obszarze objętym opracowania zmiany studium należy:

- ustalić wiodącą funkcję jako mieszkaniową jednorodzinną,
- dopuścić możliwość realizacji zabudowy usług podstawowych przez które należy rozumieć usługi tj.: handel detaliczny, gastronomia, nieuciążliwe usługi rzemieślnicze, biura, administracja, przychodnie lekarskie, hotel, motel, oświata itp. których zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów,
- powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych nie może przekraczać 2000 m^2,
- zakazać lokalizacji napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakazać lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych niniejszą zmianą studium,
- dopuścić zachowanie istniejących obiektów i użytkowania niezgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego bez możliwości rozbudowy i rozwoju, lub z ograniczeniami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- dopuścić lokalizację lokalnych dominant przestrzennych rozumianych jako część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiających orientację w terenie,
- ustalić lokalizację zieleni w formie zieleni osiedlowej wyposażonej w infrastrukturę rekreacyjna lub sportową tj. skwery zieleni, boiska i urządzenia sportowe, place zabaw dla dzieci itp. o powierzchni nie mniejszej niż 5 m^2 na każdą działkę budowlaną lub lokal mieszkalny,
- wyposażyć zabudowę w niezbędną do jej funkcjonowania infrastrukturę techniczną,
- zachować odpowiednią odległość zabudowy na stały pobyt ludzi od drogi wojewódzkiej 434, zgodnie aktualnymi mapami akustycznymi, przy czym w studium

ustala się minimalnie odsunięcie o 50,0 m wszelką zabudowę kubaturową przeznaczoną na stały pobyt ludzi od zewnętrznych krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 434,
- w celu ochrony akustycznej, wzdłuż drogi wojewódzkiej, zlokalizować minimum 10,0 m pas zieleni izolacyjnej przy zachowaniu przepisów prawa, a także uwzględnieniu lokalizacji infrastruktury technicznej,
- wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50,0 m nad poziomem terenu zgłosić do odpowiednich organów, zgodnie z przepisami prawa,
- dążyć do lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej w postaci szpaleru drzew o szerokości minimum 3,0 m, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych obsługujących wewnętrzy ruch komunikacyjny.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: 40%
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: 40%
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: 35%
- zabudowa usługowa: 30%

Maksymalna powierzchnia zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: 30%
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: 35%
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: 40%
- zabudowa usługowa: 40%

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: 800 m^2
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: 500 m^2
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: 300 m^2

Maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 10 m i II kondygnacji nadziemnych,
- budynki usługowe: do 10 m i II kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się kondygnacje podziemne.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

W granicach opracowania występują grunty klasy S-IIIb oraz enklawa leśna, które stanowią grunty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.). Postuluje się zachowanie enkalawy leśnej bez zmian. Z kolei przy zmianie przeznaczenia gruntów rolniczych konieczne będzie uzyskanie stosownej zgody właściwego ministra na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie opracowania zmiany studium zlokalizowane są urządzenia drenarskie, które należy uwzględnić przy projektowaniu i realizacji inwestycji. Postuluje się o pozostawienie rowu melioracji szczegółowej o symbolu „R-N" jako otwartego.

Teren położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 62 i 73, w bliskim sąsiedztwie GZWP nr 144 - Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK). Przez teren przebiega granica obszaru wysokiej ochrony OWO. Żaden z ww. obiektów nie podlega ochronie prawnej, jednak dla zapewnienia właściwej jakości wód podziemnych konieczne jest stosowanie zaostrzonych kryteriów w zakresie ich przestrzennego zagospodaro-

~~wania i wykorzystania. Wszelkie oddziaływania związane z nowym zagospodarowaniem terenu nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.~~

~~Obszar opracowania zlokalizowany w „Obszarze Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik", który podlega ochronie zgodnie z przepisami prawa.~~

~~Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami prawa, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych. W przypadku stwierdzenia nieskuteczności zastosowania środków ograniczających hałas konieczne będzie wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania.~~

~~Przy projektowaniu i eksploatacji nowych obiektów budowlanych oraz przy prowadzeniu nowego zagospodarowania terenu należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 434. Odległość zabudowy na stały pobyt ludzi należy zweryfikować na etapie sporządzania planu miejscowego zgodnie aktualnymi mapami akustycznymi, przy czym ustala się odsunięcie minimalnie o 50,0 m wszelką zabudowę kubaturową przeznaczoną na stały pobyt ludzi od zewnętrznych krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 434.~~
~~Ponadto w celu ochrony akustycznej wzdłuż drogi wojewódzkiej należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej. Ponadto postuluje się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej w postaci szpaleru drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych obsługujących wewnętrzny ruch komunikacyjny.~~

~~W celu ochrony i wzbogacania bioróżnorodności terenu postuluje się m.in. utrzymanie istniejących zadrzewień przydrożnych oraz tworzenie nowych szpalerów zieleni wzdłuż istniejących i projektowanych dróg. Ponadto należy dążyć do zagospodarowania nieruchomości zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z urbanizowanych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.~~
~~Należy również chronić naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi.~~
~~W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych postuluje się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.~~

~~Krajobrazem kulturowym nazywamy „przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze". Na obszarze zmiany studium nie występuje taka przestrzeń, w związku z tym nie ustala się wymogów ochrony krajobrazu kulturowego.~~

~~W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.~~

~~4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.~~

~~Na terenie opracowania zmiany studium zlokalizowana jest strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 41.~~
~~Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych ustala się:~~

- ~~nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk,~~

- *w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych,*
- *30nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.*

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi publiczne i wewnętrzne szczegółowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Parametry dróg publicznych oraz lokalizacje obiektów przy drogach należy realizować zgodnie z przepisami prawa. Natomiast drogi wewnętrzne należy projektować tak, aby umożliwiły zachowanie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej i odpowiednią przepustowość.

Należy zachować istniejący układ dróg z możliwością jego dalszej rozbudowy. Dodatkowo postuluje się dla głównych ciągów komunikacyjnych lokalizację w pasie drogowym szpalerów drzew.

Połącznie z drogą wojewódzką nr 434 należy realizować za pomocą istniejących skrzyżowań z drogami gminnymi tj.: przedłużeniem ulicy Czołowskiej i ul. Śremską oraz drogą powiatową 2472P - ul. Konarską. Skrzyżowanie z drogą gminą stanowiącą przedłużenie na północ ul. Czołowskiej należy przewidzieć do rozbudowy o dodatkowe pasy relacji skrętnych. Ponadto zabrania się lokalizację innych włączeń (skrzyżowań, zjazdów) do drogi wojewódzkiej nr 434.

Dla drogi wojewódzkiej nr 434 należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), zgodne przepisami prawa.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonej w przepisach prawa lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach prawa.

Należy pozostawić poza obszarem zabudowanym teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie przepisami prawa. Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi zgodnie przepisami prawa.

Należ ustalić linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

Drogi rowerowe

Na terenie opracowania zmiany studium wyznaczono drogę rowerową nawiązując do Pierścienia Rowerowego dookoła Poznania. Na etapie sporządzania planu miejscowego należy każdorazowo przeanalizować problematykę ruchu rowerowego i jego infrastruktury, z uwzględnieniem segregacji ruchu rowerowego od pieszego.

Zaopatrzenie w wodę :

Zaopatrzenie należy realizować wyłącznie z sieci wodociągowej.

W rejonie północnej i zachodniej części terenu objętego zmianą studium tj. w drodze prowadzącej z Czołowa, poprzez obwodnice Kórnika do Bnina i dalej w kierunku ul. Śremskiej projektowana jest magistrala wodociągowa o średnicy DN250. W rejonie obszaru objętego zmianą studium przebiegają następujące istniejące wodociągi:

- *200mm- wodociąg prowadzący wodę ze stacji uzdatniania wody w Czołowie do Kórnika;*
- *180mm- wodociąg w ul. Śremskiej zasilający os. Przylesie;*
- *160mm- wodociąg na odcinku Krauthoffera-Śremska (równolegle do ww. wodociągu 180mm);*

Istniejąca sieć wodociągowa nie jest wystarczającą w celu zaopatrzenia w wodę nowych terenów objętych zmianą studium, zatem w pierwszej kolejności przy uruchamianiu nowych terenów inwestycyjnych należy dążyć do rozbudowy sieci wodociągowej.
Należy zabezpieczyć tereny dla rozbudowy sieci wodociągowej zgodnie potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania.

Odprowadzanie ścieków:
Obecnie brak jest rozwiązań programowych w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych z terenu objętego zmianą studium. Istniejące sieci kanalizacyjne na terenie miasta Kórnik nie są w stanie przejąć dodatkowych ścieków z obszaru objętego zmianą studium w przypadku ich przeznaczenia pod zagospodarowanie generujące takie ścieki. Dla całego obszaru zlokalizowanego pomiędzy obwodnicą Kórnika (droga wojewódzka nr 434), a granicą obrębu Kórnik przewiduje się (po opracowaniu miejscowych planów dla tego rejonu) wykonanie koncepcji w zakresie odprowadzenia ścieków z tego obszaru z odprowadzeniem ich do oczyszczalni w Borówcu z ominięciem istniejących sieci w mieście Kórnik. Ze względu na brak możliwości odprowadzenia ścieków bytowów z obszaru objętego studium do przeciążonego systemu kanalizacji sanitarnej w Kórniku, konieczne jest ustalenia nowej trasy przesyłu ścieków do oczyszczalni w Borówcu w celu obsługi tego terenu. W związku z powyższym przewiduje się, że sieci przesyłowe przebiegać będą wzdłuż istniejącej obwodnicy (droga wojewódzka nr 434). Zatem należy zarezerwować teren dla lokalizacji infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej w pasie technologicznym równolegle do przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434 dla przyszłego lokowania w nim infrastruktury technicznej.
W pierwszej kolejności przy uruchamianiu nowych terenów inwestycyjnych należy dążyć do rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Projekt rozbudowy sieci kanalizacyjnej należy realizować zgodnie z potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie planu miejscowego.
Należy dopuścić przejściowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, pod warunkiem że ulegną one likwidacji w chwili wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, oraz wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
Należy zabezpieczyć tereny dla rozbudowy sieci kanalizacyjnej zgodnie potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
Wody opadowe i roztopowe są rozprowadzane powierzchniowo, nie istnieje system kanalizacji deszczowej. Natomiast wody z terenu drogi wojewódzkiej odprowadzane do rowów przydrożnych zlokalizowanych wzdłuż drogi w jej pasie drogowym.
Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów mieszkaniowych należ realizować w granicach posesji powierzchniowo lub wgłębnie albo do zbiorczej kanalizacji deszczowej.
Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, parkingów innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów. W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe należy odprowadzać do tej sieci.

Gospodarka energetyczna:

Wzdłuż ul. Śremskiej w południowej części terenu objętego zmianą studium zlokalizowany jest kabel elektroenergetyczny średniego napięcia. Istniejąca sieć elektroenergetyczna nie jest wystarczającą w celu zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych zmianą studium. Należy zabezpieczyć teren dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej zgodnie potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gospodarka odpadami:

Gospodarka odpadami na terenie gminy Kórnik należy prowadzić zgodnie z przepisami prawa.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie opracowania zmiany studium przewiduje się budowę dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, które stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego zmianą studium z drogą wojewódzką nr 434, która jest ujęta w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych przy czym w zależności od potrzeb dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie opracowania zmiany studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, przy czy powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m^2.

W niniejszej zmianie studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Postuluje się aby obszar objęty niniejszą zmianą studium objąć opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie terenu powinno być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej, terenów zieleni i rekreacji.

Opracowanie planów zapewnieni:

- *stworzenie spójnego, optymalnego układu drogowego powiązanego z siecią dróg zlokalizowanych poza obszarem zmiany studium,*
- *ochronę środowiska, przyrody oraz zabytków i obiektów archeologicznych,*

- zapobieganie przypadkowej i chaotycznej parcelacji gruntów.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenie opracowania zmiany studium nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy
wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie opracowania zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów wymagającego przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie opracowania zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Teren objęty zmianą studium położony jest w strefie oddziaływania lotniska Poznań – Krzesiny, w związku, z czym zachodzi konieczność przestrzegania obostrzeń wynikających z przepisów o ruchu lotniczym, szczególnie w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 200, poz. 3873) zmienione rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny utraciło moc obowiązującą. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium wszelkie nowe uregulowania prawne ustalające ograniczenia związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana studium ma na celu ograniczenie intensywności zabudowy i zmiany charakteru zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów przeznaczonych głównie pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym.

~~*Przy opracowaniu niniejszej zmiany studium rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium.*~~

~~*Przeprowadzono rozpoznanie i analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku powyższych działań ustalono przede wszystkim:*~~

- ~~*kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,*~~
- ~~*zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*~~
- ~~*zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,*~~
- ~~*komunikacji i infrastruktury technicznej.*~~

ZMIANA STUDIUM NR 25

(wprowadzona Uchwałą Nr XLVII/533/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko.

Synteza rozwiązań przyjętych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko.

1. Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami, dla części obrębów Kamionki, Skrzynki, Czołowo, Konarskie, Czmoń, Błażejewko.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

2. Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w zakresie :
- poszukiwania, eksploatacji gazu ziemnego w rejonie Mieczewa oraz jego przesyłu,
- zagospodarowania na funkcje mieszkaniowe zdegradowanych terenów po dawnej bazie wojsk rakietowych.

3. Uwarunkowania

1) *dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*

Obszar objęty zmianą Studium mieści się w pasie, obejmującym tereny Nadleśnictwa Babki oraz tereny rolne pomiędzy Czołowem, Konarskim a Kórnikiem. Są to przeważnie tereny niezabudowane. Występują niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz tereny aktywizacji gospodarczej. Przez teren przebiegają drogi wojewódzkie nr 431 oraz nr 434, a także gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500.
W północnej części znajduje się dawna baza wojskowa. Przedmiotowy teren stanowił do 2000r. bazę rakietową 31 Dywizjonu Rakietowego Obrony Powietrznej.
Zabudowany został obiektami sztabowo-koszarowymi wraz z obiektami towarzyszącymi (schrony, budynki magazynowo-gospodarcze). Obecnie obiekty te nie są użytkowane.

2) *stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*

Teren dawnej bazy wojsk rakietowych, który znalazł się w obszarze zmiany studium, mimo że zachował czytelny układ kompozycji zabudowy i zieleni, stanowi obszar zdewastowany ze względu na stan techniczny budynków oraz infrastruktury technicznej.

Wymaga rehabilitacji i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

3) *stan środowiska przyrodniczego*

a) *Rzeźba, morfologia:*

Obszar zmiany studium położony jest na płaskiej wysoczyźnie moreny dennej zbudowanej z glin piaszczystych i wyniesionej: od 70 do 85 m n p m. Teren jest płaski, słabo nachylony, co nie sprzyja spływowi powierzchniowemu ani erozji gleb.

b) *Klimat, stan powietrza:*

Stosunki klimatyczne na terenie opracowania są determinowane w dużej mierze przez napływające masy powietrza. Najczęściej jest to powietrze polarnomorskie napływające z zachodu i północy (średnio 60% w ciągu roku). Przeważają wiatry zachodnie i południowo-zachodnie. Rzadziej, bo w 30 % występują suche masy powietrza kontynentalnego napływające ze wschodu i południa. Znikomy udział mają masy powietrza arktycznego – 6 % i zwrotnikowego – 2 %. Najwyższe temperatury powietrza notuje się w lipcu (średnia – 18,9 °C), a najniższe w styczniu (–2,0 °C). Średnie roczne sumy opadów wynoszą 541 mm dla wielolecia.
Stężenia zanieczyszczeń w powietrzu wykazują wyraźną zmienność sezonową - przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimnego (grzewczego). Nie są przekraczane stężenia zanieczyszczeń średnie dla roku.

c) *Gleby:*

W granicach opracowania występują gleby klasy bonitacyjnej IV i V, a także gleby chronione klasy III.

d) *Wody powierzchniowe i podziemne:*

Na terenie znajduje się rów melioracji podstawowej kanał Radzewicki, który jest bezpośrednim dopływem Warty. Istotna dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa jest Struga Średzka, rz.Kopla II.
Na terenie objętym zmianą studium znajdują się rowy - urządzenia melioracji szczegółowych, stanowiące odprowadzalniki wód powierzchniowych oraz wód drenarskich, ponieważ znaczna część terenu jest zdrenowana.
Teren znajduje się w granicach dwóch jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) nr 62 i 73.
Wyniki monitoringu wykazały, że stan chemiczny i ilościowy JCWPd 62 i 73 jest dobry.
Północna część objęta zmianą studium znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, obszaru wysokiej ochrony (OWO). Jest to zbiornik czwartorzędowy o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych –480 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęć 60 m.

e) *Warunki gruntowe:*

Warunki gruntowo wodne w północnej części obszaru objętego studium nie są korzystne: w części północnej terenu objętego zmianą studium występuje nieizolowany od powierzchni czwartorzędowy poziom wodonośny narażony na zanieczyszczenia migrujące od powierzchni.

f) *Szata roślinna*

Na obszarze zmiany studium występują siedliska antropogenicznie przekształcone, w których występują siedliska półnaturalne (zastępcze) oraz sztuczne. Na obszarach leśnych, dominującymi typami siedliskowymi są siedliska

~~borów i lasów mieszanych świeżych (BMśw i LMśw). W obniżeniach terenu oraz w miejscach z wysokim poziomem wód gruntowych występują łęgi jesionowo-olszowe Fraxino-Alnetum. Dominującym gatunkiem w drzewostanie jest sosna Pinus sylvestris, występują dęby Quercus sp., buk zwyczajny Fagus sylvatica, jesion wyniosły Fraxinus excelsior, grab pospolity Carpinus betulus, wiąz szypułkowy Ulmus laevis i brzoza brodawkowata Betula pendula. W niżej położonych partiach łąk oraz rozlewisku rowu melioracyjnego stwierdzono występowanie zespołu turzycy brzegowej ricetum ripariae. Nie stwierdzono chronionych gatunków roślin oraz zbiorowisk roślinnych.~~

~~g) Świat zwierzęcy~~

~~Na terenie stwierdzono chronione gatunki kręgowców:~~

~~Jastrząb Accipiter gentili, Myszołów Buteo buteo, Pustułka Falco tinnunculus, Żuraw Grus grus, Dzięcioł zielony Picus viridis, Dzięcioł czarny Dryocopus Martusi, Dzięcioł duży Dendrocopos major, Rudzik Erithacus rubecula, Kos Turdus merula, wiczoł Turdus pilaris, Raniuszek Aegithalos caudatus, Modraszka Parus caeruleus, Bogatka Parus major, Kowalik Sitta europaea, Pełzacz leśny Certhia familiaris, Sójka Garrulus glandarius, Kawka Corvus monedula, Szpak Sturnus vulgaris, Zięba Fringilla coelobs,~~

~~h) Stan klimatu akustycznego~~

~~Na terenie objętym lokalizowane są ciągi komunikacyjne o dużym natężeniu ruchu (droga wojewódzka nr 431 i drogi powiatowe). Klimat akustyczny kształtowany jest przede wszystkim pod wpływem oddziaływania hałasu komunikacyjnego – samochodowego. Monitoring hałasu przy drodze wojewódzkiej 431 był prowadzony w ostatnich latach na terenie gminy Mosina, w miejscowości Krosinko. Równoważny poziom hałasu LAeq (dB) mierzony w ciągu dnia wyniósł 66,8 dB.~~

~~Na obszarze objętym zmianą studium istnieje potencjalne zagrożenie klimatu akustycznego związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego w Krzesinach. Główną funkcją lotniska wojskowego są loty szkoleniowe, odbywające się w porze dziennej i nocnej. Hałas spowodowany jest startami, lądowaniami oraz przelotami samolotów.~~

~~**4)** Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej~~

~~W obszarze objętym zmianą studium występują stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.~~

~~**5)** Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia~~

~~Obszar objęty zmianą studium położony jest w zasięgu zewnętrznej powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny,~~

~~Największym zagrożeniem są przeloty nad obszarem objętym zmianą.~~

~~Zabudowa na terenie dawnej bazy wojsk rakietowych jest w bardzo złym stanie technicznym i podlega stopniowej degradacji. W przypadku braku ingerencji grozi katastrofą budowlaną.~~

~~**6)** Stan prawny gruntów~~

~~Na terenie występuje własność Skarbu Państwa, własność gminna, własność prywatna.~~

~~7) Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:~~

~~Obszar opracowania położony jest w granicach czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, zaliczonego do obszaru wysokiej ochrony OWO, w szczególności w zakresie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej.~~
~~Granice opracowania zmiany studium w znacznej części objęte są Obszarem Chronionego Krajobrazu gminy Kórnik, powołanego uchwałą Nr 1/93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r.~~
~~Na terenie występują chronione grunty rolne klasy III.~~

~~8) Występowanie złóż kopalin~~

~~Na obszarze zmiany studium nie występują zewidencjonowane złoża kopalin.~~

~~9) Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej~~

~~W granicach zmiany studium przebiegają drogi wojewódzkie:~~
~~- nr 431 Granowo - Nowe Dymaczewo – Mosina - Kórnik~~
~~- nr 434 Łubowo- Iwno- Kostrzyn- Kórnik- Śrem- Kunowo- Gostyń- Rawicz~~
~~oraz drogi gminne. Na terenie dawnej bazy wojskowej znajduje się zdewastowana wojskowa infrastruktura techniczna. Brak dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej.~~

~~4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego~~

~~1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów~~

~~Z przedstawionych celów i uwarunkowań wynikają kierunki zmian w polityce przestrzennej, a w konsekwencji - w strukturze przestrzennej gminy.~~
~~Na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek przeznaczenia z terenów leśnych na:~~

~~a) teren produkcyjny PG - ośrodek produkcyjny gazu ziemnego na części działki nr ewid. 438 obręb Skrzynki,~~
~~b) teren zabudowy mieszkaniowej MW na działce nr ewid. 457 obręb Skrzynki;~~

~~Funkcje pozostałych terenów inwestycyjnych pozostają bez zmian.~~
~~M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej,~~
~~AG - teren produkcji, usług i handlu,~~
~~KU- teren obiektów i urządzeń uczestników ruchu;~~

~~Elementy liniowe (przesyłowe), planowane na terenach rolniczych lub leśnych, wskazują na kierunek polityki przestrzennej gminy, nie wymagają jednak zmian w przeznaczeniu terenów.~~

~~2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów~~

~~Dla terenu Ośrodka Produkcyjnego gazu ziemnego, oznaczonego na rysunku studium symbolem PG przewiduje się:~~

- *lokalizację odwiertu wraz z głowicą eksploatacyjną oraz urządzeń pomocniczych w celu wydobywania gazu ziemnego, a także jego obróbki, oczyszczenia i osuszenia,*
- *lokalizację pomieszczeń kontenerowych przeznaczonych dla urządzeń technologicznych oraz administracyjno-technicznych, a także rurociągów technologicznych i zbiorników magazynowych,*
- *zabezpieczenie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku studium symbolem MW przewiduje się:

- *rehabilitację zespołu istniejącej zabudowy dawnej bazy militarnej i jej adaptację na cele mieszkaniowe;*
- *lokalizację nowych budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych w celu uzupełnienia kompozycji urbanistycznej zespołu,*
- *dopuszczenie na terenie lokalizacji funkcji usług podstawowych;*
- *rewaloryzację istniejącej zieleni ozdobnej;*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy na działce:*
  - *dla terenów zabudowy wielorodzinnej: do 30%;*
  - *dla terenów zabudowy jednorodzinnej: do 25%*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna:*
  - *dla terenów zabudowy wielorodzinnej: 40%;*
  - *dla terenów zabudowy jednorodzinnej: 55%*
- *maksymalna wysokość zabudowy:*
  - *dla zabudowy wielorodzinnej: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;*
  - *dla zabudowy jednorodzinnej: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;*
- *zabezpieczenie miejsc parkingowych:*
  - *dla zabudowy wielorodzinnej: 1,5 miejsca postojowe/mieszkanie*
  - *dla zabudowy jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe/działkę.*

3) *Kierunki ochrony środowiska i jego zasobów*

- *do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej z terenów objętych zmianą studium dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,*
- *zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów objętych zmianą w granicach działki objętej inwestycją oraz zgodne z obowiązującymi przepisami,*
- *nowe budynki i budowle muszą być dostosowane do struktur hydrogeologicznych,*
- *przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy uwzględnić istniejące urządzenia drenarskie,*
- *w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi i wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii,*
- *na terenie objętym zmianą studium sposób zagospodarowania odpadów musi być zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,*
- *realizacja zabudowy związanej z kierunkową funkcją terenu wymaga zastosowania w obiektach nowoczesnych technologii i rozwiązań technicznych, które*

gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w tym odpowiednie warunki akustyczne,
- obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu na terenie oraz dbałość o wszelkie formy zieleni jako niezbędnego filtra biologicznego.

4) Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W strefie występowania stanowisk archeologicznych, w obrębie zespołów archeologicznych 40 i 41 ustala się: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.
Zespół zabudowy po dawnej bazie militarnej należy przekształcać z uwzględnieniem istniejącej kompozycji urbanistycznej oraz zachowując cechy architektury militarnej.

5) Kierunki rozwoju komunikacji

Dostęp do terenów inwestycyjnych PG i MW przewiduje się od strony południowej z drogi wojewódzkiej nr 431 Granowo - Nowe Dymaczewo – Mosina – Kórnik, poprzez zmodernizowaną drogę leśną, z dopuszczeniem pasów technologicznych wzdłuż tej drogi, przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej
Dopuszcza się realizację dróg służących obsłudze terenów rolnych oraz przyległych do nich terenów o funkcji produkcji, składów i magazynów oraz dróg rowerowych i pieszych.
Istnieje konieczność wyodrębnienia pasa technologicznego, poza pasem drogi wojewódzkiej nr 431 na prowadzenie infrastruktury technicznej, która nie jest bezpośrednio związana z funkcjonowaniem drogi .Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

6) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

a) W zakresie sieci gazowej przewiduje się:
- zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Śrem - Poznań wraz z pasem technologicznym i strefą kontrolowaną o szerokości 65m, którego przebieg został zweryfikowany na rysunku zmiany studium.
- budowę gazociągu ekspedycyjnego wysokiego ciśnienia DN100 PN8,4MPa wraz z infrastrukturą towarzyszącą, którym ekspediowany będzie gaz ziemny z Ośrodka Produkcyjnego Mieczewo, zlokalizowanego na terenie, oznaczonym na rysunku studium symbolem PG do punktu wpięcia w gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 PN8,4 MPa do OC Kaleje.
Parametry lokalizacji planowanego gazociągu:
- minimalna szerokość pasa technologicznego: 4m,
- minimalna głębokość posadowienia: 1,2 m,
- minimalna odległość planowanego odcinka gazociągu od gazociągu istniejącego: 7m,
- strefa kontrolowana gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Pas technologiczny (roboczy) ustanawiany jest na czas budowy urządzenia.
Szczegółowe wytyczenie przebiegu planowanego gazociągu powinno

~~nastąpić przy zachowaniu zasady możliwego unikania przecięcia terenów zadrzewionych, zakrzewionych i bagiennych oraz niezakłócania migracji wód gruntowych. Na etapie budowy gazociągu, podczas pracy maszyn i pojazdów należy unikać zanieczyszczenia gleby i wód gruntowych i podziemnych. Ze względu na możliwy negatywny wpływ metody hydrostatycznej na wody powierzchniowe , w przypadku wykonywania prób wytrzymałości i szczelności gazociągu , preferować należy metodę pneumatyczną. Ze względu na negatywny wpływ hałasu i obecności ludzi, należy w miarę możliwości zapewnić realizację prac montażowych poza okresem godowym ptaków. Gazociąg należy lokalizować tak, aby przebiegał przez siedliska antropogenicznie przekształcone, w których występują siedliska półnaturalne (zastępcze) oraz sztuczne.~~
~~Po realizacji gazociągu powierzchnię terenu należy przywrócić do użytkowania rolniczego.~~
~~Ze względu na wymaganą strefę kontrolowaną gazociągu oraz strefę ochronną dla projektowanej magistrali wodociągowej DN 250, przebieg projektowanego gazociągu musi uwzględniać trasę w/w magistrali.~~

~~b) W zakresie sieci wodociągowej przewiduje się:~~
- ~~budowę magistrali DN-500 w drodze wojewódzkiej nr 431,~~
- ~~budowę magistrali o średnicy DN 250, o projektowanym przebiegu przez miejscowość Czołowo w kierunku Bnina,~~
- ~~zapewnienie rezerwy terenu wzdłuż dróg powiatowych i wojewódzkich z przeznaczeniem na lokalizację sieci,~~
- ~~docelowe włączenie terenów do systemu wodociągowego gminy.~~

~~c) W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej przewiduje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,~~

~~d) W zakresie sieci elektroenergetycznej przewiduje się ułożenie kabla średniego napięcia SN,równoległe do gazociągu ekspedycyjnego wysokiego ciśnienia DN100 PN8,4MPa, stanowiącego przyłącze elektroenergetyczne dla terenu PG.~~

~~e) W zakresie sieci telekomunikacyjnej przewiduje się ułożenie linii światłowodowej równolegle do gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 PN8,4MPa, umożliwiającej transmisję sygnałów sterowniczych oraz przekaz informacji z Ośrodka Produkcyjnego na terenie PG, połączoną z istniejącym światłowodem od Ośrodków Kromolice i Środa Wielkopolska do Ośrodka Centralnego Kaleje.~~

~~**7)** Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadnadlokalnym:~~

~~a) W zakresie komunikacji: drogi wojewódzkie nr 431 i 434,~~

~~b) W zakresie środowiska przyrodniczego: obszar chronionego krajobrazu „Zlewni jezior Kórnicko-Zaniemyskich w gminie Kórnik”~~

~~**8)** Obszary sporządzania planów miejscowych,~~

~~Nie wyznacza się obszarów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.~~
~~Z polityki gminnej wynika, że wskazane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wskazanym do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i rehabilitacji.~~

~~**9)** Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej~~

~~Należy chronić gleby wysokiej jakości przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze. Dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~
~~W celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych należy zachować istniejący ciek naturalny, śródlądową wodę powierzchniową płynącą, istotną dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa. Niezbędne jest zachowanie urządzeń drenarskich oraz konserwacja rowów melioracji szczegółowych.~~
~~Ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni śródpolnej.~~

~~**10)** Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych~~

~~Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.~~

~~**11)** Obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny~~

~~Na terenie objętym zmianą studium nie zachodzi potrzeba wyznaczenia filarów ochronnych w złożu kopalin.~~

~~**12)** Obszary pomników zagłady~~

~~Na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obszary.~~

~~**13)** Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji~~

~~Wskazuje się obszar do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i rehabilitacji na działce nr 457, obręb Skrzynki - teren dawnej bazy militarnej.~~

~~**14)** Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych~~

~~Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte.~~

~~5. Podsumowanie i uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań~~

~~Niniejsza zmiana studium ma na celu umożliwienie:~~

- ~~lokalizacji ośrodka produkcyjnego gazu ziemnego i gazociągu ekspedycyjnego wysokiego ciśnienia DN100 PN8,4MPa wraz z infrastrukturą towarzyszącą,~~
- ~~zagospodarowanie na funkcje mieszkaniowe zdegradowanych terenów po dawnej bazie wojsk rakietowych w rejonie Czołowo.~~

~~Dla przedmiotowej zmiany przeprowadzono analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych, uwzględniono wnioski oraz uwagi składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium.~~

~~*Zmiana studium umożliwia kontynuację geologicznych prac poszukiwawczych i rozpoznawczych złoża gazu ziemnego i budowę gazociągu.*~~
~~*Ponadto określa politykę przestrzenną gminy w odniesieniu do zdegradowanego terenu dawnej bazy wojsk rakietowych w okolicy Czołowa, wskazując przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowe.*~~

ZMIANA STUDIUM NR 26

wprowadzona Uchwałą Nr XLIX/537/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo

Dla zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo uwzględnia się uwarunkowania zawarte w ***części B „ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO”****.*

Ponadto w ***części I „UWARUNKOWANIA”*** *przedstawiono szczegółowy zakres uwarunkowań dotyczący terenu objętego niniejszą zmianą, natomiast w* ***części II „KIERUNKI”*** *zawarto ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu objętego zmianą nr 26 – stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).*

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

Obszar objęty niniejszą zmianą studium stanowią tereny użytkowane rolniczo. Dominują tereny stanowiące grunty rolne IV i V klasy bonitacyjnej. Cały teren wzdłuż południowo – zachodniej granicy opracowania przytyka bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 434, stanowiącej obwodnicę Kórnika.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zm.) pod pojęciem „ład przestrzenny” należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne”. Zachowanie ładu przestrzennego gwarantują kompleksowe opracowania planistyczne, tj. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu objętego niniejszą zmianą nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania przestrzenne, takie jak:

- *oddzielenie przedmiotowego terenu zrealizowaną obwodnicą miasta Kórnik w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 od zwartego kompleksu upraw rolnych,*
- *korzystny dostęp komunikacyjny terenu – bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 434,*
- *bliski dostęp do ponadlokalnej sieci drogowej (droga wojewódzka nr 431, droga ekspresowa S-11 oraz autostrada A-2),*
- *peryferyjne położenie terenu w stosunku od stref zamieszkania,*

predysponują część terenu, zlokalizowaną w sąsiedztwie węzła dróg wojewódzkich nr 431 i 434, do utworzenia miejsca obsługi podróżnych.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W obszarze objętym zmianą studium nr 26 na powierzchni ca 4,6 ha występują grunty rolne klasy IIIb, które są objęte prawną ochroną na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 tekst

jednolity ze zm.) Pozostałe tereny to gleby klasy IVa, IVb oraz V, a więc gleby nie posiadające statusu chronionych. Nie występują tereny leśne.

Przez teren objęty zmianą studium nr 26 przepływa zakryty rurociągiem ciek naturalny, istotny dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa – kanał Radzewicki.

Teren położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 62, która jest oceniana jako zagrożona nieosiągnięciem dobrego stanu wód. Granica obszaru objętego zmianą nr 26 jest oddalona około 100m od południowej granicy GZWP nr 144 - Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK). Przez teren przebiega granica obszaru wysokiej ochrony OWO.

Teren zlokalizowany jest w granicach obszaru zasilania ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla osiedla mieszkaniowego przy ul. Staszica w Kórniku, wyznaczonego w „Dodatku do dokumentacji hydrologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych – obszar zasilania i strefa ujęcia w m. Kórnik, gm. Kórnik, pow. poznański, woj. wielkopolskie" przyjętej decyzją Starosty Poznańskiego o znaku WŚ.X-7521-21/2004 z dnia 06.08.2004 r. Dla w/w ujęcia ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej, która zlokalizowana jest poza terenem objętym niniejszą zmianą studium.

Teren zlokalizowany jest w „Obszarze Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik", który podlega ochronie zgodnie z przepisami art. 23 i 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 j.t. ze zm.).

Nie występuje przestrzeń, która zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) można zaliczyć do krajobrazu kulturowego.

4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze objętym niniejszą zmianą studium zlokalizowana jest strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 40, objęty ochroną i opieką konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. 3, art. 22 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

Obszar objęty zmianą studium nr 26 jest w całości użytkowany rolniczo. Nie występują tereny zurbanizowane, zagospodarowane zabudową mieszkaniową, zagrodową czy usługową.

Nie występują obiekty, dla których istnieje ryzyko wystąpienia poważnych awarii. W związku z tym, nie określa się prawdopodobieństwa wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa. Po zmianie przeznaczenia terenu, w celu ograniczenia ogólnego poziomu ryzyka wystąpienia awarii, docelowo zaleca się podjęcie następujących działań:

- stosowanie nowoczesnych technologii minimalizujących negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze,
- stosowanie wysokiej jakości materiałów, zarówno w fazie realizacji inwestycji, jak i jej funkcjonowania,
- wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych optymalizujących ruch kołowy,
- monitoring stanu technicznego inwestycji.

6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

W związku z rozwojem gminy oraz realizacją obwodnicy miasta Kórnik w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 zmianie ulega struktura przestrzenna gminy. Obwodnica przeci-

na tereny użytkowane dotychczas rolniczo, powoduje przerwanie ich ciągłości oraz determinuje sukcesywną urbanizację terenów przyległych do drogi wojewódzkiej, w szczególności lokalizację obiektów obsługi podróżnych oraz obiektów działalności gospodarczej.

7. Stan prawny gruntów:

Grunty zlokalizowane w granicach zmiany studium nr 26 w przeważającej części stanowią własność prywatną. Wszystkie działki gruntu posiadają bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 434. Przecinający teren fragment drogi – część działki o nr ewid. 80/3 stanowi własność Gminy Kórnik (droga gminna).

8. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze objętym zmianą studium nr 26 występują następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- *„Obszar Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik", w którym zlokalizowany jest cały obszar objęty zmianą – objęty ochroną zgodnie z art. 23 i 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 tekst jednolity ze zm.),*
- *strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 40 – objęty ochroną zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 3, art. 22 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.),*
- *grunty rolne klasy IIIb, których powierzchnia na przedmiotowym terenie wynosi ca 4,6 ha – objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. tekst jednolity ze zm.).*

Poza w/w nie występują inne obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, nie występują również obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

9. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:

9.1. Komunikacja:

Powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 434, graniczącej z obszarem od strony południowo - zachodniej. Jest to droga, dla której w Planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego określono klasę techniczną główną (G), a na odcinkach to umożliwiających główną ruchu przyspieszonego (GP). Na terenie objętym zmianą studium nr 26 znajduje się droga gminna, która posiada włączenie do drogi wojewódzkiej nr 434. Południowo - wschodnią granicę obszaru stanowi droga gminna, która również posiada włączenie do drogi wojewódzkiej nr 434.

9.2. Gospodarka wodno-ściekowa, energetyczna oraz gospodarka odpadami:

Ze względu na rolniczy charakter terenu jest on słabo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej.

Zaopatrzenie w wodę:

Na terenie zmiany studium nie występuje sieć wodociągowa. W sąsiedztwie terenu, wzdłuż dróg z Czołowa w kierunku drogi wojewódzkiej nr 434 i dalej drogą w kierunku miejscowości Konarskie i Radzewo przebiega wodociąg Ø180mm. Sieć ta ma ograniczoną wydajność i występują w niej problemy z zapewnieniem wymaganego ciśnie-

~~*nia. Planowana jest budowa magistrali wodociągowej, tzw. magistrali Kórnickiej, która ma przebiegać w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą studium – od strony Czołowa, przeciskiem przez drogę wojewódzką nr 434 i dalej drogą gminną w stronę Bnina.*~~

~~*Odprowadzanie ścieków:*~~

~~*Teren nie posiada dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z rolniczym wykorzystaniem terenu do tej pory nie zakładano nowych inwestycji w tym zakresie.*~~

~~*Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:*~~

~~*Wody opadowe i roztopowe są rozprowadzane powierzchniowo, nie istnieje system kanalizacji deszczowej. Natomiast wody z terenu drogi wojewódzkiej są odprowadzane do rowów przydrożnych zlokalizowanych wzdłuż drogi w jej pasie drogowym.*~~

~~*Gospodarka energetyczna:*~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium istnieje sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV oraz sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV.*~~

~~*Przez teren objęty zmianą studium przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 relacji (Krobia) Śrem – Poznań.*~~

~~*Gospodarka odpadami:*~~

~~*Gospodarka odpadami na terenie gminy Kórnik prowadzona jest zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kórnik. Regulamin ten wskazuje rodzaje urządzeń przeznaczonych do gromadzenia odpadów komunalnych oraz zasady ich rozmieszczania, a także określa częstotliwość, zasady i sposób usuwania odpadów komunalnych z terenu nieruchomości.*~~

~~*10. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:*~~

~~*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje lokalizacji ponadlokalnych zadań celu publicznego.*~~

~~*W bezpośrednim sąsiedztwie, wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu przebiega droga wojewódzka nr 434, która została ujęta w katalogu zadań o znaczeniu ponadlokalnym i która na odcinku w obrębie Czołowo stanowi „drogę łączącą Regionalne Pierścienie Drogowe" wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Dla drogi tej określono klasę techniczną główną (G), a na odcinkach to umożliwiających główną ruchu przyspieszonego (GP).*~~

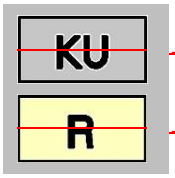
~~*11. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:*~~

~~*Teren objęty niniejszą zmianą jest zlokalizowany poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 tekst jednolity ze zm.).*~~

~~CZĘŚĆ II. KIERUNKI~~

~~1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;~~

~~Na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla północno - wschodniej części obrębu Czołowo przewiduje się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:~~



~~- tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego~~

~~- tereny upraw rolnych~~

~~2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;~~

~~Podane wskaźniki i parametry należy uwzględniać na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dopuszcza się projektowanie dróg publicznych oraz wewnętrznych stosownie do potrzeb oraz powiązanie ich z zewnętrznym układem komunikacyjnym na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi. Dopuszcza się również możliwość przebudowy i korekty przebiegu istniejących dróg.~~

~~Przy projektowaniu nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy uwzględnić istniejące ograniczenia w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków, o których mowa w pkt 9.2. części I. UWARUNKOWANIA. Z tego względu zabudowę i zagospodarowanie terenu należy podjąć po zastosowaniu rozwiązań określonych w pkt 5.2. części II. KIERUNKI, umożliwiających obsługę terenu poprzez infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odbioru ścieków.~~

~~2.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:~~

~~Dla terenów obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem KU ustala się następujące zasady projektowe:~~

~~1) przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, w szczególności: stacja paliw, myjnia samochodowa, hotel lub motel, zajazd, obiekt handlowy, gastronomiczny wraz z zabudową towarzyszącą, sanitariaty oraz parkingi, place manewrowe, place postojowe, stanowiska dla obsługi pojazdów, obiekty i urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe, itp.,~~

~~2) zabudowa nie może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 25m od ściany lasu „Zwierzyniec" zlokalizowanego wzdłuż północno - wschodniej granicy terenu,~~

~~3) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe parametry:~~

~~a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość maksymalnie o 5 m,~~

~~b) ewentualne obiekty i urządzenia o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego sił zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,~~

~~c) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,~~

~~d) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,~~

e) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

Dla terenów upraw rolnych oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem R ustala się następujące zasady zagospodarowania

1) przewiduje się rolnicze użytkowanie terenów, bez prawa realizacji zabudowy kubaturowej,
2) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do pól oraz obsługujących sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu.

2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy:

Na terenach upraw rolnych oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem R obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

Ponadto zakazuje się realizacji zabudowy terenu w odległości min. 25m dla terenów obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego (KU) od ściany lasu. Teren ten należy przeznaczyć na pas zieleni izolacyjnej, w którym zakazuje się lokalizacji dróg i parkingów, a dopuszcza się realizację ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren ten należy urządzić zielenią komponowaną zróżnicowaną gatunkowo i wysokościowo.

Dopuszcza się możliwość wprowadzenia wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434 pasa technologicznego dla przyszłego lokowania w nim infrastruktury technicznej obsługującej teren. Zapewni to w przyszłości realizację niezbędnej infrastruktury bez ingerencji w pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 434. W pasie technologicznym możliwe jest ustalenie zakazu zabudowy. W ramach pasa technologicznego dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, a także realizację zieleni o zróżnicowanej wysokości. Elementy te nie powinny kolidować z docelowo projektowaną infrastrukturą techniczną.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

3.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:

Ochrona powierzchni ziemi:

Na części terenu występują gleby klasy IIIb, które są objęte prawną ochroną na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. tekst jednolity ze zm.) Pozostałe tereny to gleby klasy IVa, IVb oraz V, a więc gleby nie posiadające statusu chronionych. Gleby klasy IIIb zlokalizowane są w całości na terenie przewidzianym pod uprawy rolne (R), w związku z czym nie zajdzie potrzeba uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenu.

Ochrona zasobów wodnych:

Na przedmiotowym terenie nie występują zbiorniki wodne, stanowiące śródlądowe wody powierzchniowe stojące.

Przez teren objęty zmianą studium nr 26 przepływa zakryty rurociągiem ciek naturalny, istotny dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa – kanał Radzewicki, którego lokalizację należy uwzględnić przy projektowaniu i realizacji wszelkich inwestycji.

Teren położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 62, w odległości około 100m od południowej granicy GZWP nr 144 - Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK). Przez teren przebiega granica obszaru wysokiej ochrony OWO. Teren znajduje się w granicach obszaru zasilania ujęcia wód podziemnych z utworów

~~czwartorzędowych, dla osiedla mieszkaniowego przy ul. Staszica w Kórniku, wyznaczonego w „Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych – obszar zasilania i strefa ochronna ujęcia w m. Kórnik, gm. Kórnik, pow. poznański, woj. wielkopolskie." Żaden z w/w obiektów nie podlega ochronie prawnej, jednak dla zapewnienia właściwej jakości wód podziemnych konieczne jest stosowanie zaostrzonych kryteriów w zakresie ich przestrzennego zagospodarowania i wykorzystania. Wszelkie oddziaływania związane z nowym zagospodarowaniem terenu nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.~~

~~Ochrona powietrza atmosferycznego:~~

~~Aktualne użytkowanie terenu nie ma znaczącego wpływu na stan powietrza atmosferycznego. Elementem wywierającym negatywne oddziaływanie w tym zakresie stanowi ruch samochodowy na drodze wojewódzkiej nr 434. Realizacja zabudowy powinna uwzględniać negatywne oddziaływanie drogi, należy również stosować szpalery zieleni o zróżnicowanej wysokości.~~

~~Przy zmianie przeznaczenia terenu zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy wymienionymi w punkcie 1 należy dążyć do zapewnienia właściwych standardów jakości środowiska, poprzez zastosowanie nowoczesnych niskoemisyjnych technologii.~~

~~Ochrona klimatu akustycznego:~~

~~Przy projektowaniu i eksploatacji nowych obiektów budowlanych oraz przy prowadzeniu nowego zagospodarowania terenu należy uwzględnić sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 434. Należy zastosować środki techniczne i technologiczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach oraz na zagospodarowywanych terenach. Postuluje się również aby wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie hałasu poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.~~

~~Ochrona bioróżnorodności:~~

~~W celu ochrony i wzbogacania bioróżnorodności terenu zaleca się m.in. utrzymanie istniejących zadrzewień przydrożnych oraz tworzenie nowych szpalerów zieleni wzdłuż istniejących i projektowanych dróg. Postuluje się również zagospodarowanie nieruchomości zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z urbanizowanych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.~~

~~3.2. Zasady ochrony przyrody:~~

~~Obszar objęty zmianą studium nr 26 jest zlokalizowany w „Obszarze Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik", który podlega ochronie zgodnie z przepisami art. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 j.t. ze zm.). Zgodnie z art. 24 powyższej ustawy na obszarze chronionego krajobrazu mogą być wprowadzone zakazy, z których do obszaru zmiany studium można odnieść m.in. zakazy:~~

1. ~~zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;~~
2. ~~likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;~~
3. ~~dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody.~~

~~3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony uzdrowisk:~~

~~Na podstawie art. 3 ust. 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) krajobrazem kulturowym nazywamy „przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze". Na obszarze zmiany studium nie występuje taka przestrzeń, w związku z tym nie ustala się wymo-~~

gów ochrony krajobrazu kulturowego.

Również z uwagi na brak występowania uzdrowisk na obszarze opracowania zmiany studium nie wyznacza się zasad ich ochrony.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze objętym niniejszą zmianą studium zlokalizowana jest strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 40. Strefa ta podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. 3, art. 22 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.). Strefa ta jest w całości zlokalizowana na terenie, który nadal będzie użytkowany rolniczo i na którym nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy. Możliwa jest natomiast lokalizacja nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz prowadzenie prac w obrębie istniejących sieci, z tego względu w w/w strefie należy:

- *prowadzić badania archeologiczne podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu,*
- *w uzasadnionym przypadku – wstrzymać prace ziemne i przeprowadzić ratownicze badania wykopaliskowe,*
- *uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.*

Szczegółowe nakazy dotyczące realizacji zadań ochronnych w strefie występowania stanowisk archeologicznych zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

5.1. Kierunki rozwoju komunikacji:

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi publiczne i wewnętrzne szczegółowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg.

Tereny upraw rolnych należy obsługiwać w dotychczasowy sposób. Dopuszcza się również realizację nowych dróg w celu zapewnienia właściwej obsługi terenów. Włączenia nowych dróg w istniejący system komunikacyjny należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi. Dla terenu obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego (KU) dopuszcza się obsługę z drogi wojewódzkiej nr 43 poprzez wspólne połączenie tego terenu z drogą gminną (dz. 80/3). Połączenie komunikacji terenu KU i drogi gminnej wymaga rozbudowy drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych. Lokalizację i parametry techniczne należy uzgodnić z Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

Dla drogi wojewódzkiej nr 434, graniczącej z obszarem objętym zmianą studium nr 26, w Planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego ustalono klasę techniczną główną (G), a na odcinkach to umożliwiających główną ruchu przyśpieszonego (GP). Lokalizacja nowych obiektów przy drodze wojewódzkiej oraz projektowanie obsługującego tereny układu drogowego, powiązanego z systemem istniejących dróg, musi uwzględniać przepisy prawa, w tym ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 tekst jednolity ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zm.). Ponadto przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 434, należy uwzględnić przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie

dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. nr 120, poz. 826 ze zm.)

5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

Docelowo zakłada się obsługę terenu przez projektowaną magistralę Kórnicką o średnicy DN250. Realizacja w/w inwestycji została wskazana w planach inwestycyjnych na okres po roku 2021. Do czasu realizacji tej inwestycji możliwa jest rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej lub realizacja studni i indywidualnych ujęć wody do picia oraz dla potrzeb technicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Należy prowadzić monitoring jakości wody dostarczanej z własnych ujęć, w celu zmniejszenia ryzyka przedostania się zanieczyszczeń do wód gruntowych i skażenia wody pitnej.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

Docelowo odprowadzanie ścieków z terenu odbywać się będzie planowaną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Borówcu. Aktualnie nie ma planu lokalizacji takiej inwestycji, jednak dla zapewnienia w przyszłości jej przebiegu, przy zagospodarowywaniu terenu, należy zarezerwować pas technologiczny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434 dla przyszłego lokowania w nim infrastruktury technicznej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków.

W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach obszaru objętego zmianą studium bądź do dołów chłonnych lub zbiorników na wody opadowe. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, składowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe należy odprowadzać do tej sieci.

W zakresie sieci gazowej i ciepłownictwa:

Z uwagi na brak gazu sieciowego w miejscowości Czołowo gospodarkę cieplną terenu objętego zmianą studium należy prowadzić w oparciu o paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanymi w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz o systemy wykorzystujące źródła czystej energii,

W przypadku realizacji sieci gazowej dopuszcza się powiązanie obszaru objętego zmianą studium z tą siecią.

Na rysunku studium zweryfikowano przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji (Krobia) Śrem – Poznań. Należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż w/w gazociągu, których wielkość określają przepisy odrębne, obowiązujące w terminie jego realizacji. Lokalizacja obiektów budowlanych, obiektów terenowych, organizacja składów i magazynów oraz nasadzenia drzew i krzewów w strefie kontrolowanej gazociągu musi uwzględniać przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, pod warunkiem poprzedzenia prac planowanych w strefie kontrolowanej uzgodnieniem sposobu ich realizacji z właściwym operatorem sieci gazowej. Dopuszcza się możliwość modernizacji oraz przebudowy i rozbudowy gazociągu.

W zakresie gospodarki odpadami:

Przewiduje się kontynuację dotychczasowej polityki gminy w tym zakresie.

Należy przewidzieć miejsca do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów. Dalsze zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy prowadzić zgodnie z dokumentami programowymi dla miasta i gminy Kórnik w zakresie gospodarowania odpadami oraz obowiązującymi przepisami o odpadach, które wskazują rodzaje urządzeń przeznaczonych do gromadzenia odpadów komunalnych oraz zasady ich rozmieszczania, a także określa częstotliwość, zasady i sposób usuwania odpadów komunalnych z terenu nieruchomości.

W zakresie rozwoju elektroenergetyki:

Zaopatrzenie terenu objętego zmianą studium w energię elektryczną należy realizować poprzez powiązanie go z istniejącym systemem zasilania.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (zadania własne gminy):

Zadania własne gminy zostały określone w art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity ze zm.).

Na terenie objętym zmianą Studium należy zaprojektować układ drogowy zapewniający właściwe powiązanie terenu z drogami zewnętrznymi. Będą to m.in. drogi publiczne. Dopuszcza się realizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ich szczegółowa lokalizacja zostanie wskazana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:

Na obszarze opracowania zmiany studium nie będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego ani z ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego zmianą studium z drogą wojewódzką nr 434, która jest ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego i dla której ustalono klasę techniczną główną (G), a na odcinkach to umożliwiających główną ruchu przyśpieszonego (GP).

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej:

Dla terenu objętego niniejszą zmianą nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Dla zapewnienia właściwego podziału funkcjonalnego terenu oraz opracowania optymalnego przebiegu dróg, wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się aby przy sporządzaniu dla przedmiotowego terenu planów miejscowych opracować spójny układ komunikacyjny.

Nie określa się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 10 ust. 2

pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Postuluje się aby obszar objęty niniejszą zmianą studium objąć opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie terenu dotychczas niezurbanizowanego powinno odbywać się w sposób planowy i zgodny z zasadami, które można ustalić kompleksowo tylko poprzez opracowanie planów miejscowych, co gwarantuje rozwój w oparciu o zasady ładu przestrzennego. Opracowanie planów zapewnieni:

- *stworzenie spójnego, optymalnego układu drogowego powiązanego z siecią dróg zlokalizowanych poza obszarem zmiany studium,*
- *ochronę środowiska, przyrody oraz zabytków i obiektów archeologicznych,*
- *zapobieganie przypadkowej i chaotycznej parcelacji gruntów.*

Na terenie zmiany studium znajdują się grunty rolne klasy IIIb, o łącznej powierzchni ca 4,6 ha, które to grunty są objęte ochroną na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. tekst jednolity ze zm.). Ponieważ grunty te są w całości zlokalizowane w obrębie terenu upraw rolnych (R), nie zachodzi konieczność przeprowadzenia procedury związanej z uzyskaniem zgody na przeznaczenie tego obszaru na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Docelowo niniejsza zmiana studium określa przeznaczenie terenów na cele, o których mowa w pkt 2 pt. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy". Zakłada się zachowanie rolniczego charakteru użytkowania dla części obszarów objętych opracowaniem. Dla pozostałej części terenów zmiana studium zakłada lokalizację obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu.

Na terenach upraw rolnych - R oraz na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę, do czasu realizacji określonych w kierunków zagospodarowania należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę rolną na wysokim poziomie kultury rolnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:

Teren nie jest zlokalizowany w obszarze szczególnego zagrożenia powodzą. Nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

W związku z powyższym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie znajdują się obszary górnicze, tym samym nie istnieją obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. O ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zm.):

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie znajdują się pomniki zagłady. W związku z tym nie ustanawia się stref ochronnych ani nie wprowadza się ograni-

~~czeń prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 ze zm.).~~

~~14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:~~

~~Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.~~

~~15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:~~

~~Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie występują tereny zamknięte. W związku z tym nie ustanawia się stref ochronnych dla takich obszarów.~~

~~16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.~~

~~Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie wyznacza się innych obszarów problemowych.~~

~~CZĘŚĆ III. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM~~

~~Do opracowania niniejszej zmiany studium przystąpiono w związku z uchwałą nr XXIX / 335 / 2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 grudnia 2012 r. Podjecie w/w uchwały uzasadniono koniecznością weryfikacji obowiązujących ustaleń studium w zakresie umożliwienia lokalizacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) przy obwodnicy Kórnika w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434. Przyjęte rozwiązania uwzględniają potrzebę utworzenia takiego miejsca w ramach przewidzianego w studium kierunku zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów oznaczonego symbolem KU - tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu. Jest to teren położony peryferyjnie względem zabudowy mieszkaniowej dlatego takie przeznaczenie nie będzie powodowało konfliktów przestrzennych. Dla zapewnienia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami leśnymi przyległymi do terenu opracowania zmiany studium oraz terenami użytkowanymi rolniczo, utrzymano rolnicze przeznaczenie części terenu. Obszar oznaczony symbolem R stanowi również strefę rozgraniczającą planowane w niniejszej zmianie studium tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego oraz sąsiednie tereny mieszkaniowe wyznaczone w studium w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany nr 26. Taki podział funkcjonalny zapewni właściwe warunki środowiskowe dla współistnienia obok siebie terenów o różnym przeznaczeniu. Zapewniono również ochronę przyległego do terenu lasu „Zwierzyniec", ustalając pas wolny od zabudowy przeznaczony na zieleń izolacyjną bez możliwości realizacji dróg i parkingów, z dopuszczeniem ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla pasa wolnego od zabudowy określono szerokość min. 25 m. Teren ten należy urządzić zielenią komponowaną zróżnicowaną gatunkowo i wysokościowo.~~

~~Przy opracowaniu niniejszej zmiany studium rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących i wyznaczonych w studium struktur funkcjonalno-przestrzennych.~~

~~Ustalenia przyjęte w zmianie studium nr 26 zostały poprzedzone rozpoznaniem i analizą uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno –~~

~~gospodarczych. Ze względu na istniejące uwarunkowania wskazano konieczność ochrony następujących elementów:~~

- ~~„Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik”,~~
- ~~stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 40.~~

~~Wskazano również na konieczność uwzględnienia występowania gruntów rolnych klasy IIIb, o łącznej powierzchni ca 4,6 ha, które to tereny podlegają ochronie prawnej i których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne może zostać przeprowadzone jedynie w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapewniono ochronę wód podziemnych. Na terenach KU dla ochrony zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, ustalono obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 25m bez prawa jego zabudowy oraz bez możliwości lokalizowania w nim dróg i parkingów. Uwzględniono również przebiegający przez tereny objęty niniejszą zmianą studium gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji (Krobia) Śrem – Poznań wskazując konieczność zachowania stref kontrolowanych określonych przepisami prawa.~~

~~Dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, tj. terenów obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego (KU) oraz terenów upraw rolnych (R) ustalono wskaźniki i parametry, które należy uwzględniać na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przewidziano warunki obsługi komunikacyjnej oraz prowadzenia nowej infrastruktury technicznej.~~

~~Procedura sporządzania zmiany niniejszej studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami i modyfikacje zapisów tekstu zmiany studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.~~

~~Przyjęte rozwiązania zapewniają wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami społecznymi oraz gwarantują ochronę poszczególnym elementom środowiska przyrodniczego, kulturowego i pobliskim terenom mieszkalnym.~~

~~W związku z powyższym przyjęte rozwiązania należy uznać za optymalne.~~

ZMIANA NR 27

(wprowadzona Uchwałą Nr LIII/584/2014 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – dla części obrębu Skrzynki oraz części obrębu Kórnik.

I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Obszar objęty niniejszą zmianą studium reprezentuje charakter rolniczy. Dominują tereny stanowiące grunty rolne średnich klas bonitacyjnych, w przewadze klasy IV i V oraz coraz intensywniej zabudowująca się wieś Skrzynki. Zasadnicze zmiany w zagospodarowaniu występują również południowej części obszaru w rejonie węzła drogowego na skrzyżowaniu drogi krajowej S11 i drogi wojewódzkiej 434.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar zmiany studium położony jest między rynną jeziorną jez. Skrzyneckiego Dużego i Małego a drogą krajową ekspresową S11. Dominuje krajobraz o charakterze rolniczym z wykształconą doliną przecinającą obszar wzdłuż cieku wodnego mającego swój początek w rejonie Jaszkowa i Koszut (Dopływ z Koszut). Krajobraz wzbogacają niewielkie enklawy lasów – jedna położona na południe od jeziora Skrzyneckiego Małego i druga północnej części opracowania. Tereny zabudowane koncentrują się w południowej części obszaru w rejonie węzła Kórnik Północ oraz w miejscowości Skrzynki.

Elementami o negatywnym wpływie na krajobraz są zrealizowane na dużym odcinku wzdłuż drogi krajowej S11 ekrany akustyczne oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna 2x400kV i 2x220 kV Plewiska-Kromolice.

Na obszarze opracowania obowiązują ustalenia 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany maja charakter wyrywkowy, dotyczą małych fragmentów obszaru (pojedynczych działek lub zespołów kilku działek) i nie gwarantują harmonijnego rozwoju zabudowy oraz ochrony krajobrazu.

Ruch budowlany rozwija się zatem w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, których w latach 2010 - 2013 wydano łącznie 28.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obszar zmiany studium stanowi w przewadze grunt rolny. Dominują tu grunty klas IV, V i VI. Istnieją niewielkie enklawy chronionych gruntów rolnych klasy III.

Lasy występują w dwóch zwartych obszarach – jeden na południe od jez. Skrzyneckiego Małego i drugi w północnej części opracowania przy ul. Leśnej. Są to lasy prywatne.

Przy zachodniej granicy zmiany studium znajduje się jezioro Skrzynki Duże, a w granicach opracowania na północy leży jezioro Skrzynki Małe. Do jeziora Skrzynki Duże od północnego wschodu wpływa Dopływ z Koszut. Dzieli on obszar opracowa-

nia w połowie. Z jeziora Skrzynki Duże na północ wypływa rzeka Głuszynka. Jezioro Skrzynki Duże ma powierzchnię 73,3 ha i głębokość maksymalną- 6,5 m. Jezioro Skrzynki Małe ma powierzchnię 16,5 ha i maksymalną głębokość 8,0 m.

Szczególnej ochronie podlegają walory krajobrazowe obszaru ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik. Zachowaniu winny podlegać wody powierzchniowe, zwarte enklawy leśne, grunty rolne chronione, zieleń w obszarach przybrzeżnych wzdłuż jezior i rowów oraz w zaniżeniach dolinnych. Elementem kształtowania lokalnego krajobrazu jest zachowanie terenów wolnych od zabudowy oraz koncentrowanie obszarów zurbanizowanych w zwarte jednostki funkcjonalno-przestrzenne.

Ocena stanu środowiska

Stan wód powierzchniowych	Jezioro Skrzynki Duże stanowi Jednolitą Części Wód Jeziornych nr PLLW10150 „Skrzynki Duże" leżąc w scalonej części Wód nr W1005. W programie wodno-środowiskowym kraju, w części dotyczącej charakterystyki oceniono jego stan jako zły i zagrożony ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Jezioro Skrzynki charakteryzuje się wysoką zawartością wapnia i dużym wpływem zlewni na jakość wód. Jest zbiornikiem niestratyfikowanym. Przez Jezioro przepływa rzeka Głuszynka. Stan jeziora nie był badany w latach 1999 - 2013. Rzeka Głuszynka leży w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzecznych „Głuszynka" – kod PLRW6000251857489. Ostatni raz badana była w 2013 r. w punkcie pomiarowo-kontrolnym Głuszynka-Kamionki (kod PL02S0501_787), na drugim kilometrze biegu cieku (publikacja wyników na stronie www.poznan.wios.gov.pl). Oceniono klasę elementów fizyczno-chemicznych –stan poniżej dobrego, klasę elementów biologicznych – I klasa oraz klasę elementów hydromorficznych – II klasa.
Stan wód podziemnych	W ramach monitoringu na terenie gminy Kórnik zbadano jakość wód podziemnych w punkcie zlokalizowanym w Kamionkach(nr punktu 2563). Wyniki w ramach monitoringu diagnostycznego z 2012 roku oraz monitoringu operacyjnego z 2013 roku wykazały III klasę jakości wód.
Stan powietrza	Rejon opracowania wchodzi w skład strefy wielkopolskiej w zakresie rocznej oceny jakości powietrza za 2012r. (publikacja wyników na stronie www.poznan.wios.gov.pl) Względem poprzednich lat nastąpiła poprawa jakości powietrza w zakresie poziomu pyłu PM2,5 gdzie klasa zmieniła się z B na A. Poziomy pozostałych substancji nie zmieniły klasy. W strefie wielkopolskiej największym problemem jest poziom Benzo(a)piren B(a)P, pyły PM10 i ozonu, zaliczone do klasy C (stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe).
Stan klimatu akustycznego	Stan klimatu akustycznego jest kształtowany poprzez sąsiedztwo istniejących dróg: ekspresowej S11 i wojewódzkie nr 434 oraz linii elektroenergetycznej Plewiska-Kromolice. Uciążliwości przekraczające dopuszczalne poziomy ha-

	~~lasu w środowisku w odniesieniu do drogi ekspresowej obejmują tereny położne w obszarze do 200 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i ok. 40 m dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi. Dla ograniczenia emisji hałasu i zabezpieczenia terenów istniejącej zabudowy zostały zrealizowane ekrany akustyczne oraz wymieniona nawierzchnia. Dla wskazanego odcinka drogi S11 Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił 26 września 2011 roku „Program ochrony środowiska przed hałasem dla pięciu odcinków drogi krajowej nr 11 o łącznej długości 24.02 km." (Uchwała nr XIV/208/11), w której wskazano główne rodzaje działań.~~ ~~Tereny położone wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434 są zabudowane i nie wymagają ochrony akustycznej, ze względu na przeznaczenie terenu (zabudowa usługowa).~~ ~~Poziomy hałasu linii elektroenergetycznej 2x400kV + 2x220 kV relacji Plewiska – Kromolice nie przekraczają dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poza granicami wyznaczonego pasa technologicznego o szerokości 44 m wzdłuż linii.~~

~~4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej~~

~~W gminnej ewidencji zabytków w obszarze zmiany studium wyznaczone zostały 2 zespoły stanowisk archeologicznych nr 37 i 46 oraz jedno stanowisko archeologiczne (karta stanowiska nr 26), zlokalizowane na obszarze zmiany studium.~~

~~5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia~~

~~Obszar obrębu Skrzynki zamieszkuje 311 mieszkańców. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, ekstensywna. Tereny mieszkaniowe reprezentują wysokie walory krajobrazowe, ze względu na sąsiedztwo jeziora i dużych kompleksów leśnych. Obszar posiada uporządkowaną sieć drogową. Bliskość Kórnika zabezpiecza w wystarczającym zakresie dostęp do usług podstawowych (oświata, opieka zdrowotna, handel, kultura). Na obszarze objętym zmianą występuje market spożywczo-przemysłowy, ośrodek hotelowo – sportowo –rekreacyjny, warsztat samochodowy oraz drobne punkty usługowe.~~

~~6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia, występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych~~

~~Potencjalnym zagrożeniem dla zdrowia i życia mieszkańców w obszarze zmiany studium są:~~

- ~~ponadnormatywne oddziaływanie pola elektromagnetycznego od napowietrznej linii najwyższych napięć 2x400kV + 2x220 kV relacji Plewiska - Kromolice ,~~
- ~~hałas drogowy (droga krajowa S11 i droga wojewódzka 434),~~
- ~~gazociąg wysokiego ciśnienia.~~

~~Wyżej wymienione obiekty liniowe stanowiące potencjalne źródło (linia NN, gazociąg wc) lub potencjalne miejsce (pasy drogowe) wystąpienia poważnej awarii. Oddziaływanie i ryzyko wystąpienia awarii należy uwzględnić przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym poprzez wprowadzenie stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz uwzględnienie bezpiecznych odległości od ww. obiektów. Zasadnym też jest wprowadzanie rozwiązań technicznych i technologicznych zabezpieczający w najlepszy możliwy sposób środowisko przyrodnicze oraz monitorowanie stanu środowiska.~~

~~*Dla linii elektroenergetycznej 2x400kV + 2x220 kV relacji Plewiska – Kromolice należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 44 m (po 22 m od osi linii w obu kierunkach, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej oraz lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczna lub rekreacyjną.*~~

~~*Na obszarze objętym zmianą studium oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują:*~~

- ~~*zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*~~
- ~~*zagrożenia naturalne, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub obszary osuwania się mas ziemnych.*~~

~~*7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*~~

~~*Stan wykorzystania gruntów budowlanych wskazuje na duże rezerwy rozwojowe na obszarze objętym zmianą studium. Szczególnie atrakcyjne są tereny położone w południowej części na styku z miastem Kórnik, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego Kórnik Północ.*~~

~~*8. Stan prawny gruntów*~~

~~*W obszarze zmiany studium dominują grunty własności prywatnej.*~~

~~*9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych*~~

~~*Obszar objęty zmianą studium położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik. Występują tu również niewielkie chronione enklawy leśne oraz grunty rolne klasy III.*~~

~~*10. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*~~

~~*Obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144-Wielkopolska Dolina Kopalna.*~~

~~*Obszar objęty jest koncesją PGNiG na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Kórnik –Środa nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. Koncesja jest ważna do dnia 19 lipca 2015 r. W granicach opracowania zmiany studium nie występują tereny górnicze lub obszary naturalnych zagrożeń geologicznych wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.*~~

~~*11. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami*~~

~~*Sieć drogowa opiera się o drogę serwisową zrealizowaną wzdłuż drogi krajowej S11, która w południowym fragmencie włącza się na węźle Kórnik Południe do drogi wojewódzkiej nr 434 na skrzyżowaniu ul. Poznańskiej z ul. Woźniaka, a na północy łączy się z ul. Leśną i ul. Drapałki.*~~

~~*Uzbrojenie terenu – obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, elektroenergetyczną i gazową.*~~

~~*Sieć kanalizacyjna ograniczona jest do głównej przepompowni ścieków oraz kanałów tłocznych prowadzących ścieki do oczyszczalni w Borówcu. Sieć kanalizacyjna wymaga dalszej rozbudowy. Obecnie ścieki komunalne z terenów zabudowy odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych.*~~

~~*Przy zagospodarowaniu terenów rolniczych występuje konieczność uwzględnienia istniejącej sieci drenarskiej.*~~

Gospodarka odpadami na terenie gminy Kórnik jest prowadzona zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kórnik.

12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje lokalizacji nowych ponadlokalnych zadań celu publicznego. Obszar jest położny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik (zadanie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego). Na terenie opracowania istnieje napowietrzna linia najwyższych napięć 2x400kV + 2x220 kV relacji Plewiska - Kromolice (zadanie w zakresie elektroenergetyki). W bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania przebiegają droga ekspresowa S11 i droga wojewódzka nr 434 (stanowiąca „drogę łączącą Regionalne Pierścienie Drogowe") wyznaczone jako zadania w zakresie ponadlokalnych systemów transportowych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

13. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Teren opracowania zmiany studium zlokalizowany poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa przepisach odrębnych.

II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany

1) Wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

a) tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, oznaczone symbolami:

- *M – zabudowa mieszkaniowa,*
- *ML – zabudowa letniskowa,*
- *MR – wielofunkcyjna zabudowa wiejska,*
- *U - zabudowa usługowa,*
- *US - usługi sportu i rekreacji,*
- *PP – obszar przestrzeni publicznej,*

b) grunty rolne,

c) ekosystemy leśne bez prawa zabudowy,

d) łąki sady tereny zadrzewione,

e) rowy, cieki i zbiorniki wodne,

f) tereny łączników ekologicznych bez prawa zabudowy,

g) w zakresie komunikacji:

- *istniejące i planowane drogi układu podstawowego i lokalnego,*
- *ciąg pieszy lub rowerowy.*

2) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) Ustalenia generalne:

- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dróg publicznych i innych przedsięwzięć dopuszczonych zapisami niniejszej zmiany studium,*
- *ograniczenie lokalizacji nowych napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności na terenach zabudowanych,*

- ~~na terenach bez prawa zabudowy dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych lub rowerowych,~~
- ~~dopuszczenie zachowania istniejących obiektów i użytkowania niezgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego bez możliwości rozbudowy i rozwoju, lub z ograniczeniami ustalonymi w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego, w tym w nawiązaniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy,~~
- ~~lokalizacja obiektów budowlanych i budowli o wysokości równej lub większej niż 50 m ,stanowiących przeszkody lotnicze, wymaga zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.~~

~~b) Ustalenia generalne dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania:~~

- ~~budynki usługowe oraz turystyczne o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, oraz budynki mieszkalne o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,~~
- ~~dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant urbanistycznych, zlokalizowanych dla podkreślenia kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy,~~
- ~~wyposażenie zespołów zabudowy w usługi podstawowe związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców (handel detaliczny, banki, apteki, drobne rzemiosło i podobne),~~
- ~~wyposażenie zespołów zabudowy w zieleń osiedlową z infrastrukturą rekreacyjną i sportową, tj. skwery zieleni, boiska i urządzenia sportowe, place zabaw dla dzieci itp.; dopuszcza się lokalizację zieleni osiedlowej z infrastrukturą rekreacyjną i sportową w obszarze łącznika ekologicznego lub obszaru przestrzeni publicznej (PP); dla terenów zieleni osiedlowej z infrastrukturą rekreacyjną i sportową należy przyjmować powierzchnię nie mniejszą niż 5,0 m^2 na jedną działkę lub mieszkanie,~~
- ~~wyposażenie zespołów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową (drogi publiczne i wewnętrzne obsługujące teren),~~
- ~~zachowanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy,~~
- ~~udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla nowej zabudowy:~~
  - ~~letniskowej – nie mniej niż 60%,~~
  - ~~zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 50%, a w przypadku zabudowy bliźniaczej – 40%,~~
  - ~~zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 30%,~~
- ~~powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:~~
  - ~~3000,0 m^2 – dla zabudowy zagrodowej oraz terenów sportu i rekreacji,~~
  - ~~1000,0 m^2 dla zabudowy usługowej oraz zabudowy letniskowej (indywidualnej).~~
  - ~~700,0 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,~~
  - ~~600,0 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,~~

~~c) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem **M** - zabudowa mieszkaniowa:~~

- ~~ustala się wiodącą funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, dopuszcza się w granicach administracyjnych miasta Kórnika lokalizację zabudowy bliźniaczej,~~

- dopuszczenie zachowania dotychczasowych funkcji, w tym związanych z działalnością gospodarczą oraz zabudową zagrodową, obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, przy czym ograniczone możliwości rozwoju tych funkcji powinien określić plan miejscowy,
- dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych oraz związanych z turystyką i rekreacją w obszarach położonych w sąsiedztwie jeziora Skrzyneckiego Dużego i jeziora Skrzyneckiego Małego oraz przy drogach układu podstawowego; charakter i gabaryty obiektów należy dostosować do zabudowy sąsiadującej; zakaz lokalizacji nowych ośrodków wczasowych o liczbie miejsc noclegowych powyżej 20,
- teren w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 2x400 kV i 2x220 kV nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą, przesyłową właściciela linii.

d) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem **U** - zabudowa usługowa:
- ustala się wiodącą funkcję usługową,
- dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych składów i magazynów w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Łąkowej, Jeziornej i Poznańskiej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

e) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem **ML** - zabudowa letniskowa:
- ustala się wiodącą funkcję – zabudowę letniskową związaną z rekreacją indywidualną lub zorganizowaną (ośrodki wczasowe),
- dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących, w tym usług turystyki oraz sportu i rekreacji,

f) Ustalenia szczegółowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych symbolem **MR** – wielofunkcyjna zabudowa wiejska:
- ustala się wiodącą funkcję - wielofunkcyjna zabudowa wiejska, w tym zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe,
- w zabudowie zagrodowej przewiduje się rozwój agroturystyki weekendowej i pobytowej.

g) Ustalenia szczegółowe dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**:
- lokalizację budynków i budowli sportowo - rekreacyjnych z zabudową turystyczno - pobytową, w szczególności boisk i urządzeń sportowo - rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem,
- dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w zakresie ustalonym w planie miejscowym.

h) Ustalenia szczegółowe dla obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego symbolem **PP:**
- lokalizację budynków i budowli służących do nawiązywania więzi społecznych, w szczególności świetlicy wiejskiej, obiektów sportowych, rekreacyjnych, placu zabaw dla dzieci,

i) Ustalenia generalne dla terenów nie przeznaczonych do zainwestowania

- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej z wyłączeniem obszarów oznaczonych jako ekosystemy leśne, na których dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną,

j) Ustalenia szczegółowe dla ekosystemów leśnych bez prawa zabudowy:

- ochrona lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych i szlaków turystycznych oraz dróg konnych, plenerowych urządzeń turystycznych i rekreacyjnych.

k) Ustalenia szczegółowe dla łączników ekologicznych bez prawa zabudowy:

- wyznaczone tereny stanowią obszar zachowania istniejących form zieleni łęgowej, naturalnej, podmokłych łąk, gruntów ornych oraz lokalizacji zadrzewień śródpolnych i zieleni towarzyszącej ciekom wodnym; na wyznaczonych terenach zabudowy należy zachować strefy zieleni przydomowej,
- na terenach łączników ekologicznych lokalizuje się ciągi piesze lub rowerowe, w szczególności w miejscach wskazanych w niniejszej zmianie studium; jako zasadę ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, a jedynie w uzasadnionych występującymi ograniczeniami przestrzennymi przypadkach dopuszcza się ciągi piesze; lokalizacja ciągów jest kierunkowa i wymaga uszczegółowienia na etapie opracowania planu miejscowego lub decyzji administracyjnych,
- na terenach łączników ekologicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci oraz urządzenie plaży, miejsc wykorzystywanych do kąpieli i plenerowych boisk o nawierzchniach trawiastych lub ziemnych, stanowiących uzupełnienie dla zieleni osiedlowej z infrastrukturą rekreacyjną i sportową, realizowanej w terenach M – zabudowy mieszkaniowej lub MR – wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej,
- dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych i stawów.

l) Ustalenia szczegółowe dla rowów i zbiorników wodnych:

- zachowanie istniejących zbiorników wodnych oraz rowów jako otwartych; dopuszcza się odcinkowe skanalizowanie rowów na terenach zainwestowanych i planowanych do zabudowy,
- zachowanie naturalnej linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych, przy czym w szczególności w obszarach zwartej zabudowy dopuszcza się regulację ich przebiegu i trwałą obudowę brzegów na wybranych odcinkach.

m) Ustalenia szczegółowe dla gruntów rolnych, łąk, sadów i terenów zadrzewień:

- ochronę gruntów rolnych, łąk, sadów i terenów zadrzewień,
- lokalizację zadrzewień przydrożnych oraz śródpolnych,
- zakaz zabudowy siedliskowej,
- dopuszczenie zalesienia gruntów rolnych słabych klas oraz gruntów nieobjętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Kierunki rozwoju i rozbudowy komunikacji:

a) Przewiduje się zachowanie istniejącego układu dróg lokalnych z możliwością dalszej rozbudowy. Zachowuje się włączenie sieci dróg na obszarze zmiany studium do układu podstawowego na węźle drogowym „Kórnik Północ" na przecięciu drogi ekspresowej S11 (ul. Poznańska) z drogą wojewódzką nr 434 (ul. Woźniaka).

b) Dla zapewnienia właściwej obsługi terenów przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych, których lokalizacji nie pre-

cyzuje studium.

c) Dla określonej klasy dróg publicznych należy spełnić wymagania w zakresie minimalnej szerokości, wymaganych parametrów oraz wyposażenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

d) Wskazane jest zapewnienie w pasie drogowym odpowiedniej szerokości umożliwiającej lokalizację szpalerów drzew.

e) Obsługa terenów będzie się odbywać z dróg lokalnych i dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych. Zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę ekspresową S11 i drogę wojewódzka nr 434.

f) Infrastruktura techniczna nie związana z funkcjonowaniem drogi ekspresową S11 i drogi wojewódzkiej nr 434 powinna być lokalizowana poza pasem drogowym. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury celem przejścia poprzecznego lub wykonania przyłącza do istniejących urządzeń oraz w wyjątkowych sytuacjach poza jezdnią lub w drodze obsługującej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Wzdłuż dróg ww. uzasadnione jest wyznaczanie pasów na prowadzenie infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi.

g) Droga obsługująca, zrealizowana w ramach budowy S11 nie jest przystosowana do obsługi ruchu ciężkiego. W przypadku lokalizacji obiektów generujących wzmożony ruch pojazdów ciężkich i przekroczeń nośności nawierzchni drogi konieczne będzie wzmocnienie drogi staraniem inwestorów ww. terenów.

4) Kierunki rozwoju i rozbudowy infrastruktury technicznej:

a) Zachowuje się istniejącą sieć wodociągową z możliwością jej modernizacji i rozbudowy.

b) W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

– zachowuje się istniejącą sieć kanalizacyjną z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w szczególności: Przepompownię Główną, tłoczącą ścieki z Kórnika do oczyszczalni w Borówcu, kanał zbiorczy o średnicy 800 mm oraz dwa rurociągi tłoczne o średnicy 300 mm; względem sieci w planach miejscowych i decyzjach administracyjnych należy wyznaczyć strefy ochronne wolne od zabudowy i wysokich nasadzeń – proponuje się dla rurociągów tłocznych strefy o szerokości min. 2,5 m licząc w obie strony od skraju każdego z przewodów, a dla kanału zbiorczego – min. 2,5 m licząc na każdą stronę od osi przewodu,

– przewiduje się docelowo skanalizowanie obszaru objętego zmianą studium siecią grawitacyjno-tłoczną, dla której należy zabezpieczyć miejsca pod lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, w szczególności we wskazanych na rysunku studium rejonach, tj. skrzyżowanie ul. Wiśniowej i Leśnej oraz ul. Wiśniowej i Kwiatowej,

– dopuszcza się przejściowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej, oraz wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków dla zorganizowanych zespołów zabudowy.

c) Przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie posesji lub odprowadzenie do zbiorczej kanalizacji deszczowej; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do zbiorczej kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych lub roztopowych przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) Utrzymuje się istniejące kablowe, światłowodowe i bezprzewodowe sieci teleinformatyczne na terenie miasta i gminy z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz dalszej cyfryzacji. W celu uporządkowania przestrzeni miasta i gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zabezpieczyć możli-

~~wość rozwoju sieci telekomunikacyjnej, w tym telefonii komórkowej (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych), z uwzględnieniem przepisów odrębnych.~~

~~e) Przez obszar zmiany studium przebiega istniejąca elektroenergetycznej linii przesyłowej 2x400kV i 2x220 kV relacji Plewiska – Kromolice, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,~~

~~f) Zachowuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia z możliwością jej modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy.~~

~~g) Zachowuje się istniejącą sieć gazową, w szczególności gazociąg w/c DN 500 relacji Śrem – Poznań (rok budowy 1972). Dla gazociągu w/c obowiązują odległości bezpieczne / podstawowe, które muszą być zachowane przy lokalizacji obiektów budowlanych. Ustala się możliwość modernizacji sieci oraz rozbudowy sieci średniego i niskiego ciśnienia.~~

~~2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk~~

~~1) Należy uwzględnić ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik, wyznaczonego dla ochrony zlewni jezior Zaniemysko-Kórnickich.~~

~~2) Należy chronić naturalną zieleń w otoczeniu zbiorników i cieków wodnych, w szczególności wzdłuż jezior Skrzyneckiego Dużego i Skrzyneckiego Małego.~~

~~3) Należy zachować istniejące zbiorniki i otwarte rowy.~~

~~4) Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych.~~

~~5) Należy zachować naturalne ukształtowanie terenu.~~

~~6) Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

~~7) Do ogrzewania zabudowy przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe oraz stałe, charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub z odnawialnych źródeł energii.~~

~~8) Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;~~

~~Przy lokalizacji zabudowy na terenach sąsiadujących z drogą ekspresową S11 należy uwzględnić położenie terenów w strefie uciążliwości drogi, która wynosi ok. 200 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i ok. 40 m dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi. Odległości terenów zabudowy należy weryfikować zgodnie z dostępnymi danymi z aktualnych map akustycznych. Zasadnicza część terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania jest chroniona istniejącymi ekranami akustycznymi. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nieobjętych ochroną akustyczną, należy lokalizować funkcje niewymagające zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku lub o dostosowanych do warunków akustycznych wymaganiach, w szczególności zieleń urządzoną lub zabudowę usługową. W przypadku stwierdzenia nieskuteczności zastosowania środków ograniczających hałas dla obszarów istniejącej zabudowy może być konieczne wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi lub zmiana funkcji terenów.~~

~~9) W obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie występują uzdrowiska.~~

~~3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:~~

~~1) Liczne ślady wczesnohistorycznego osadnictwa, szczególnie w rejonie jezior Kórnic-~~

~~kiego i Bnińskiego, rozwój miast Bnina i Kórnika, oraz bogaty rejestr zabytków kultury polskiej, świadczących o znaczeniu gminy Kórnik w regionie historycznej Wielkopolski, powodują, że należy respektować zalecenia konserwatorskie odnoszące się do stanowiska archeologicznego oraz zespołów stanowisk archeologicznych, występujących w obszarze zmiany studium.~~

~~2) Stanowiska archeologiczne powinny być chronione poprzez ustalenie nakazu prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.~~

~~4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się budowę dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej; będą to inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a ich szczegółową lokalizację określą miejscowe plany.~~

~~5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1~~

~~Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rozmieszczenia nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.~~

~~6. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej~~

~~1) W zmianie studium nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w planach miejscowych.~~

~~2) W zmianie studium na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2, lecz powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 1000 m^2.~~

~~3) Wskazuje się obszar przestrzeni publicznej, oznaczony symbolem PP, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.~~

~~7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne~~

~~Wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów objętych zmianą studium, które umożliwią ochronę gruntów rolnych i leśnych przed zabudową, zabezpieczą właściwe zagospodarowanie terenów zabudowy oraz kompleksowe rozstrzygnięcia w zakresie układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej. Plany miejscowe należy opracować dla:~~

- ~~obszary istniejącej i planowanej zabudowy wraz z przyległymi terenami łączników ekologicznych – z możliwością podziału na poszczególne plany miejscowe dla wyodrębnionych w studium zespołów zabudowy,~~
- ~~plany dla terenów wyłączonych z zabudowy w celu ochrony przed zainwestowaniem.~~

~~W zmianie studium wskazano granice postulowanych planów miejscowych. Z obszarów opracowania można wyłączyć tereny dla których gmina posiada obowiązujące i aktualne w swym zakresie oraz treści plany miejscowe. Szczegółowy przebieg granic~~

należy dostosować do potrzeb i możliwości gminy na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, z zachowaniem ww. zasad.

8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym niniejszą zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

10. Synteza rozwiązań

Wyznaczone kierunki zagospodarowania realizują podstawowe założenia studium mające na celu:

- ochronę wartościowego krajobrazu i jego wzbogacenie poprzez wskazanie różnorodnych form zagospodarowania terenu zielenią, tj. łączniki ekologiczne,
- kształtowanie zabudowy w kontekście istniejących osiedli o zdefiniowanym układzie przestrzennym,
- zrównoważony rozwój obszaru z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania,
- ochronę gruntów rolnych i leśnych,
- wzmocnienie funkcji mieszkaniowej i usługowej.

W ramach ujednolicenia rysunku studium na terenach bezpośrednio przyległych do obszaru zmiany studium konieczne jest wprowadzenie korekty oznaczenia linii elektroenergetycznej 2x400 kV i 2x220 kV Plewiska – Kromolice wg jej faktycznego przebiegu.

ZMIANA STUDIUM NR 28

(wprowadzona Uchwałą VII/82/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki oznaczone numerami ewid.: 105/9 i 105/10, położone w obrębie geodezyjnym Koninko)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki oznaczone numerami ewid.: 105/9 i 105/10, położone w obrębie geodezyjnym Koninko

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z trendami ekonomicznymi i gospodarczymi – tj. umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie dotychczas przeznaczonym pod funkcję zieleni z zakazem zabudowy.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. ***Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.***

   Zmianą studium objęto obszar o łącznej powierzchni 1,76 ha, zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Koninko, składający się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 105/9 i 105/10. Przedmiotowe działki położone są u zbiegu ul. Radiowej i ul. Telewizyjnej.

   Obszar w granicach opracowania stanowi nieużytek.

   Teren od północy ograniczony jest ul. Radiową, krzyżującą się z ul. Telewizyjną; od zachodu ograniczony jest ciekiem naturalnym stanowiącym śródlądową wodę powierzchniową płynącą – rzekę Koplę II. Tereny zlokalizowane na zachód, wschód i na południe od obszaru objętego zmianą studium przeznaczone są na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

   W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą studium – od północy, w ciągu ul. Radiowej – przebiega sieć wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna i elektroenergetyczna. Przez teren objęty opracowaniem przebiegają zbieracze drenarskie odprowadzające wody drenarskie z terenów zdrenowanych do rzeki Kopli II.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Teren zlokalizowany jest w miejscowości Koninko, u zbiegu ul. Telewizyjnej (wjazd do Koninka od strony drogi ekspresowej relacji Kołobrzeg – Poznań – Bytom S-11) z ul. Radiową, prowadzącą z Koninka w kierunku Borówca. Wokół terenu objętego zmianą studium, tj. od strony północnej, wschodniej, południowej oraz od strony zachodniej (na przeciwnym brzegu rzeki Kopel II) rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanym charakterze – zarówno zabudowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych oraz zabudowy szeregowej. Teren objęty zmianą studium stanowił dotychczas nieużytek, wyłączony spod zabudowy. Korzystna lokalizacja pod względem dostępności terenu oraz sąsiedztwo miasta Kórnik oraz Poznania sprawiają, że teren ten jest atrakcyjny pod względem inwestycyjnym. Ze względu na bliskość rzeki Kopel II, należy pozostawić pas zieleni wolny od zabudowy, wzdłuż biegu rzeki.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania niniejszej zmiany studium obejmuje powierzchnię 1,76 ha. Teren ten budują grunty nasypowe, porośnięte roślinnością synantropijną. W granicach zmiany studium nie występują grunty chronione w rozumieniu przepisów szczegółowych oraz tereny leśne. Teren objęty opracowaniem nie jest położony w granicach form ochrony przyrody określonych w przepisach szczegółowych.

Wschodnią granicą terenu objętego opracowaniem jest ciek naturalny, stanowiący śródlądową wodę powierzchniową płynącą – rzeka KOPLA II.

Teren położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolski" – zbiornik czwartorzędowy, zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO). Dolina rzeki Kopli II, została uznana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego za regionalny korytarz ekologiczny.

Teren w granicach opracowania zlokalizowany jest w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 6 ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla miasta i gminy Kórnik.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w obrębie Równiny Wrzesińskiej – jednostki fizjograficznej rzędu subregionu wg J. Kondrackiego (Narodowy Atlas Polski). Znajduje się ona na północ od doliny Warty i na zewnątrz strefy moren czołowych fazy poznańskiej zlodowacenia północnopolskiego. Równina Wrzesińska to bezjeziorny wycinek dawnej Wysoczyzny Gnieźnieńskiej wg B. Krygowskiego. Powierzchnia jej (poza Pagórkami Wrzesińsko-Witkowskimi, które okazują się być formami akumulacji wodnolodowcowej – ciągami pagórków kemowych) przedstawia się jako obszar bardzo płaski.

Sądząc po sytuacji morfologicznej (przedział rzędnych) oraz budowy geologicznej, teren badań znajduje się w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej. Budowa geologiczna badanego terenu jest prosta i zależy od procesów glacjalnych zachodzących na tym terenie.

Pod warstwą nasypów niebudowlanych o miąższości dochodzącej do 1,7 m poniżej powierzchni terenu występują osady akumulacji bagienno-rzecznej, wykształcone w postaci namułów piaszczystych, piasków średnich przewarstwionych torfami. Poniżej zalegają osady zastoiska wodnolodowcowego wykształcone w postaci glin pylastych zwięzłych. Osady te zalegają na osadach akumulacji wodnolodowcowej zlodowacenia północnopolskiego fazy leszczyńskiej wykształcone w postaci żwirów, pospółek, pisaków średnich. Pod nimi stwierdzono występowanie osadów bezpośredniej akumulacji lądolodu zlodowacenia środkowopolskiego w postaci glin piaszczystych. Osadów tych nie przewiercono do głębokości 5,0 m od powierzchni terenu.

W trakcie prowadzonych wierceń (październik 2011 r.) stwierdzono we wszystkich otworach poziom swobodnego zwierciadła wody gruntowej na głębokości od 1,3 m do 2,0 m od powierzchni terenu, czyli na rzędnej od 65,99 m n.p.m. do 66,08 m n.p.m. W otworze nr 4 ponadto stwierdzono zwierciadło wody pod ciśnieniem hydrostatycznym na

głębokości 4,2 m poniżej powierzchni terenu, czyli na rzędnej 63,18 m n.p.m., które stabilizowało się na głębokości 1,3 m poniżej powierzchni terenu. Przewiduje się, że wahania zwierciadła wody gruntowej w cyklu rocznym mogą wynosić od +0,5 m do -1,0 m zależnie od intensywności opadów atmosferycznych.

Na podstawie analizy budowy geologicznej oraz wyników badań terenowych i laboratoryjnych, wydzielono w podłożu następujące warstwy geotechniczne: (I) warstwa nasypów niebudowlanych, wilgotnych, zbudowanych z piasków gliniastych, glin piaszczystych, cegły, żużlu, kamieni, gruzu, w stanie twardoplastycznym; (IIa) warstwa namułów piaszczystych, namułów piaszczystych przewarstwionych torfami; (IIb) warstwa piasków średnich przewarstwionych torfami, nawodnionych, w stanie luźnym na pograniczu średnio zagęszczonego; (III) warstwa glin piaszczystych zwięzłych, wilgotnych, w stawie twardoplastycznym; (IVa) warstwa piasków średnich, nawodnionych, w stanie średnio zagęszczonym; (IVb) warstwa pospółek i żwirów, nawodnionych, w stanie średnio zagęszczonym; (V) warstwa glin piaszczystych, wilgotnych, w stanie twardoplastycznym.

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że podłoże gruntowe w strefie gruntów mineralnych rodzimych, leżących pod warstwą nasypów niebudowlanych oraz warstwą gruntów organicznych gleby (pod warstwami geotechnicznymi gleby I i IIa – IIb) nadaje się do posadowienia fundamentów projektowanych obiektów. Zwrócono ponadto uwagę na wysoki poziom wody gruntowej i możliwe jej wahania. Roboty poniżej zwierciadła wody wymagają dużej dokładności, a stosowane techniki odwadniania muszą zapewnić stabilność podłoża (nie wolno dopuścić do powstania zjawisk kurzawkowych i sufozji). Warunki gruntowe określono jako złożone.

Istotnym elementem z punktu widzenia kształtowania lokalnego krajobrazu jest kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, tak aby stanowiła ona kontynuację dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie, głównie co do charakterystycznych gabarytów i wskaźników zagospodarowania poszczególnych działek budowalnych.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren w granicach opracowania zlokalizowany jest w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 6 ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla miasta i gminy Kórnik. Jest to teren cenny pod względem występowania terenowych pozostałości pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa, które podlega ochronie i opiece konserwatorskiej, bez względu na stan zachowania.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Obszar opracowania niniejszej zmiany studium stanowi niezbudowaną przestrzeń – nieużytek – otoczony przestrzenią zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podlegającej stopniowej i postępującej urbanizacji. Teren opracowania cechuje się dość dużymi przekształceniami antropogenicznymi – jest to teren dobrze skomunikowany z otoczeniem, porośnięty niską roślinnością synantropijną.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W granicach opracowania zmiany studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto teren nie jest zagrożony ze względów powodziowych, a także osuwaniem się mas ziemnych. Potencjalnym zagrożeniem bezpieczeństwa mogą być ciągi komunikacyjne. Teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny. Wyżej wymienione lotnisko zaliczone jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do zadań rządowych, związanych z przynależnością Polski do NATO.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Suburbanizacja miasta Poznań spowodowała, że gmina Kórnik stała się atrakcyjnym miejscem inwestycyjnym, przede wszystkim z powodu dobrego połączenia komunikacyjnego. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, gmina Kórnik zaliczona została do strefy dynamicznego rozwoju terenów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, jako obszar pozamiejski o najwyższym potencjale rozwoju, a w zakresie polityki przestrzennej – do centralnego obszaru problemowego, w którym polityka przestrzenna powinna koncentrować się na minimalizacji konfliktów przestrzennych, związanych z procesami suburbanizacji i metropolizacji.

8. Stan prawny gruntów.

Grunty w granicach opracowania zmiany studium stanowią własność prywatną.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania zmiany studium występują następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- *strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 6.*

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

W granicach opracowania zmiany studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolski" – zbiornik czwartorzędowy, zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO). Dolina rzeki Kopli II, została uznana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego za regionalny korytarz ekologiczny.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Teren objęty zmianą studium obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: Kórnik – Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Teren od północy przylega do ul. Radiowej, w miejscu skrzyżowania z ul. Telewizyjną. Od południa do terenu opracowania przylega plac do zawracania, którym zakończona jest ul. Niebieska (połączona poprzez ul. Błękitną z ul. Radiową). Teren w chwili obecnej nie jest użytkowany, zatem system komunikacyjny jest wystarczający. Zagospodarowanie przedmiotowego terenu powinno skutkować połączeniem skrzyżowania ul. Radiowej i ul. Telewizyjnej z układem komunikacyjnym po stronie południowej terenu opracowania – tj. z ul. Niebieską. W ul. Radiowej przebiega sieć gazowa, wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Ponadto w ul. Radiowej (poza terenem zmiany studium) przebiega eksploatowana linia światłowodowa, w posiadaniu Jednostki Wojskowej Nr 2823. Zgodnie z informacją AQUANET Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, dla miejscowości Koninko opracowana została dokumentacja projektowa budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z projektem, w ul. Radiowej planowana jest budowa kanału sanitarnego oraz głównej

przepompowni ścieków, która częściowo zlokalizowana jest na działce nr ewid. 105/10. Realizacja ww. przedsięwzięcia nie jest przewidziana przed 2022 r.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny. Wyżej wymienione lotnisko zaliczone jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do zadań rządowych, związanych z przynależnością Polski do NATO. Mając na uwadze powyższe, wszelkiego rodzaju zabudowa projektowana na terenie objętym zmianą studium, o wysokości powyżej 10 m n.p.t. powinna być każdorazowo uzgadniana z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

15. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Teren opracowania zmiany studium zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa przepisach odrębnych. Przedmiotowy teren graniczy z rzeką Koplą II. Dla tej rzeki, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu nie sporządził studium ochrony przeciwpowodziowej, wyznaczającego granice zasięgu wód o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1% (raz na sto lat). Ww. rzeka, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Raportu z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego, nie została zakwalifikowana do opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego w I i II cyklu planistycznym, do dnia 22.12.2019 r.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów zieleni wzdłuż cieku wodnego.

Na obszarze objętym opracowania zmiany studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego z terenów zieleni z zakazem zabudowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji funkcji usługowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2.

Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określone na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla przedmiotowego terenu przyjmuje się następujące postulaty:

- ograniczenie uciążliwości związanych z projektowanym przeznaczeniem do granic nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny,
- zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- przyjęcie rozwiązań ograniczających oddziaływanie projektowanej funkcji na stosunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie i w jego okolicy,
- zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej GZWP Nr 144,
- dążenie do zachowania naturalnego ukształtowania terenu,
- dostosowanie projektowanej zabudowy do złożonych warunków gruntowo-wodnych terenu.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Na terenie objętym zmianą studium ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się realizację funkcji usługowej o powierzchni

~~sprzedaży poniżej 2000 m^2. Postuluje się zachowanie ciągu zieleni izolacyjnej wzdłuż cieku wodnego oraz rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną, niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania terenu objętego opracowaniem zmiany studium (elektroenergetyka i kanalizacja).~~

~~Na terenie zmiany studium ustala się zachowanie następujących wskaźników i parametrów urbanistycznych:~~

- ~~wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych,~~
- ~~obiekty infrastruktury technicznej o wysokości równej lub większej niż 10 m n.p.t. należy zgłosić do właściwych organów wojskowych, ochrony granic lub bezpieczeństwa państwa – zgodnie z przepisami odrębnymi,~~
- ~~stosowanie jednorodnej kolorystyki obiektów budowlanych, zharmonizowanej z otoczeniem,~~
- ~~stosowanie jednorodnych pokryć dachowych dla całego terenu, przy dopuszczeniu zastosowania odrębnego rozwiązania dla zabudowy usługowej,~~
- ~~zachowanie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,~~
- ~~maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do 40% powierzchni działek budowlanych,~~
- ~~wielkość działek dla posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów należy dostosować do pełnionej przez nie funkcji.~~

~~3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.~~

~~W granicach opracowania nie występują grunty chronione w rozumieniu przepisów odrębnych. Postuluje się zachowanie ciągu zieleni izolacyjnej wzdłuż cieku wodnego - rzeki Kopli II.~~

~~Na terenie opracowania zmiany studium zlokalizowane są zbieracze drenarskie odprowadzające wody drenarskie z terenów zdrenowanych do rzeki Kopel II – należy przewidzieć konieczność prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskiej po zrealizowaniu funkcji terenu przewidzianej w zmianie studium.~~

~~Teren położony jest w obrębie GZWP nr 144 - Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK), zaliczonym do kategorii obszaru wysokiej ochrony OWO. Żaden z ww. obiektów nie podlega ochronie prawnej, jednak dla zapewnienia właściwej jakości wód podziemnych konieczne jest stosowanie zaostrzonych kryteriów w zakresie ich przestrzennego zagospodarowania i wykorzystania. Wszelkie oddziaływania związane z nowym zagospodarowaniem terenu nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.~~

~~Obszar opracowania nie jest zlokalizowany w granicach terenów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych.~~

~~Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami prawa, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.~~

~~W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych postuluje się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.~~

W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie opracowania zmiany studium zlokalizowana jest strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych - zespół stanowisk nr 6.

Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych ustala się:

- *nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk,*
- *w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych,*
- *nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.*

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Parametry dróg publicznych oraz lokalizacje obiektów przy drogach należy realizować zgodnie z przepisami prawa. Natomiast drogi wewnętrzne należy projektować tak, aby umożliwiły zachowanie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej i odpowiednią przepustowość.

Zaopatrzenie w wodę należy realizować wyłącznie z sieci wodociągowej.

Należy dopuścić przejściowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, pod warunkiem że ulegną one likwidacji w chwili wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej.

Należy zabezpieczyć tereny dla rozbudowy sieci kanalizacyjnej, zgodnie z potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wody opadowe i roztopowe są rozprowadzane powierzchniowo, nie istnieje system kanalizacji deszczowej.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów mieszkaniowych, należ realizować w granicach posesji, powierzchniowo lub wgłębnie albo do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, parkingów i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów. W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy odprowadzać do tej sieci.

Należy zabezpieczyć teren dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej, zgodnie z potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gospodarka odpadami:

Gospodarkę odpadami na terenie gminy Kórnik należy prowadzić zgodnie z przepisami prawa.

~~**6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium przewiduje się budowę infrastruktury technicznej, którą stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*~~

~~**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*~~

~~*Należy uwzględnić ewentualne ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia w sąsiedztwie lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny.*~~

~~**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.**~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, przy czym powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m^2.*~~

~~*W niniejszej zmianie studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.*~~

~~**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**~~

~~*Postuluje się, aby obszar objęty niniejszą zmianą studium objąć opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie terenu powinno być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów zieleni wzdłuż cieku wodnego.*~~

~~**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych.*~~

~~**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*~~

~~**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**~~

~~*Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.*~~

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie opracowania zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów wymagającego przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie opracowania zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Teren objęty zmianą studium położony jest w strefie oddziaływania lotniska Poznań – Krzesiny, w związku, z czym zachodzi konieczność przestrzegania obostrzeń wynikających z przepisów o ruchu lotniczym, szczególnie w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 200, poz. 3873 z dnia 17 grudnia 2003 r.) zmienione rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny utraciło moc obowiązującą. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium wszelkie nowe uregulowania prawne ustalające ograniczenia związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana studium ma na celu dopuszczenie realizacji oraz ujednolicenie charakteru zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów przeznaczonych głównie pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym.

Przy opracowaniu niniejszej zmiany studium rozpatrzono wnioski instytucji, składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium.

Przeprowadzono rozpoznanie i analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku powyższych działań ustalono przede wszystkim:

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- komunikacji i infrastruktury technicznej.

ZMIANA STUDIUM NR 29

(wprowadzona Uchwałą Nr XXVI/313/2016 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 28 września 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną numerem ewid.: 43/29, położoną w obrębie geodezyjnym Żerniki)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną numerem ewid.: 43/29, położoną w obrębie geodezyjnym Żerniki

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z trendami ekonomicznymi i gospodarczymi – tj. umożliwienie realizacji inwestycji na terenie dotychczas przeznaczonym pod funkcję zieleni z zakazem zabudowy.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. ***Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.***

   Zmianą studium objęto obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Żerniki, obejmujący działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 43/29. Przedmiotowa działka położona jest u zbiegu ul. Magazynowej i ul. Jana Gutenberga.

   Obszar zmiany Studium stanowi nieużytek. Od południa obszar ten ograniczony jest ul. Magazynową, od zachodu ul. Jana Gutenberga, a od wschodu ciekiem naturalnym stanowiącym śródlądową wodę powierzchniową płynącą – rzekę Koplę (przepływa poza działką). Tereny zlokalizowane na północ od obszaru objętego zmianą studium przeznaczone są na cele produkcyjno-magazynowe.

   W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą studium – od zachodu w ciągu ul. Jana Gutenberga i od południa w ciągu ulicy Magazynowej – przebiega sieć wodociągowa, natomiast w omawianym rejonie brak jest sieci kanalizacji sanitarnej.

2. ***Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.***

   Obszar zmiany Studium zlokalizowany jest w miejscowości Żerniki, u zbiegu ul. Jana Gutenberga (dojazd z drogi ekspresowej relacji Kołobrzeg – Poznań – Bytom S-11) z ul. Magazynową, prowadzącą w kierunku Gądek. Wokół obszaru zmiany studium rozwijają się tereny produkcyjno-magazynowe. Obszar zmiany studium stanowił w większości dotychczas nieużytek, wyłączony spod zabudowy. Korzystna lokalizacja pod względem dostępności terenu oraz sąsiedztwo miasta Kórnik oraz Poznania sprawiają, że obszar ten jest atrakcyjny pod względem inwestycyjnym. Ze względu na bliskość rzeki Kopli –

przepływającej poza działką – wskazane byłoby pozostawienie od strony rzeki pasa zieleni.

3. ***Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.***

Obszar zmiany Studium znajduje się w obrębie Równiny Wrzesińskiej – jednostki fizjograficznej rzędu subregionu wg J. Kondrackiego (Narodowy Atlas Polski). Znajduje się ona na północ od doliny Warty i na zewnątrz strefy moren czołowych fazy poznańskiej zlodowacenia północnopolskiego. Równina Wrzesińska to bezjeziorny wycinek dawnej Wysoczyzny Gnieźnieńskiej wg B. Krygowskiego. Powierzchnia jej, poza Pagórkami Wrzesińsko-Witkowskimi, przedstawia się jako obszar bardzo płaski.

Obszar zmiany studium od strony wschodniej graniczy z ciekiem naturalnym, stanowiącym śródlądową wodę powierzchniową płynącą – rzeką Kopla. W granicach zmiany studium nie występują grunty chronione w rozumieniu przepisów szczegółowych oraz tereny leśne. Obszar zmiany Studium nie jest położony w granicach form ochrony przyrody określonych w przepisach szczegółowych.

Obszar zmiany Studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna – zbiornik czwartorzędowy, zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO). Dolina rzeki Kopli została uznana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego za regionalny korytarz ekologiczny.

Obszar zmiany Studium zlokalizowany jest w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 4 ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla miasta i gminy Kórnik.

Zgodnie z „Roczną oceną jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2014" (WIOŚ, Poznań 2015), w strefie wielkopolskiej – obejmującej gminę Kórnik – w 2014 r. stwierdzono przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla 24 godzin dla pyłu PM10 oraz poziomu docelowego dla benzo(a)piranu – w tym zakresie strefę wielkopolską pod kątem ochrony zdrowia zaliczono do klasy C. Natomiast nie stwierdzono przekroczeń pod kątem ochrony zdrowia w zakresie pozostałych substancji i przekroczeń kryteriów ustanowionych dla ochrony roślin, zaliczając w tym zakresie strefę wielkopolską do klasy A.

4. ***Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.***

Obszar zmiany Studium zlokalizowany jest w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 4 ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla miasta i gminy Kórnik. Jest to obszar cenny pod względem występowania terenowych pozostałości pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa, które podlega ochronie i opiece konserwatorskiej, bez względu na stan zachowania.

5. ***Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.***

Obszar zmiany studium stanowi niezbudowaną przestrzeń – nieużytek – otoczony terenami aktywizacji gospodarczej, podlegającymi stopniowej i postępującej intensyfikacji zabudowy. Obszar ten cechuje się dość dużymi przekształceniami antropogenicznymi – jest to teren dobrze skomunikowany z otoczeniem, porośnięty roślinnością synantropijną.

6. ***Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.***

W granicach obszaru zmiany studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto obszar nie jest zagrożony ze względów powodziowych, a także osuwaniem się mas ziemnych. Potencjalnym zagrożeniem bezpieczeństwa mogą być ciągi komunikacyjne. Obszar zmiany Studium położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny. Wyżej wymienione lotnisko zaliczone jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do zadań rządowych, związanych z przynależnością Polski do NATO.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Rozwój aglomeracji poznańskiej i poprawa jej połączeń drogowych spowodowała, że gmina Kórnik stała się atrakcyjnym miejscem inwestycyjnym, przede wszystkim z powodu dobrego połączenia komunikacyjnego. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, gmina Kórnik zaliczona została do strefy dynamicznego rozwoju terenów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, jako obszar pozamiejski o najwyższym potencjale rozwoju, a w zakresie polityki przestrzennej – do centralnego obszaru problemowego, w którym polityka przestrzenna powinna koncentrować się na minimalizacji konfliktów przestrzennych, związanych z procesami suburbanizacji i metropolizacji.

Celem zmiany Studium jest wyznaczenie terenu zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów – w odniesieniu do takiego przeznaczenia nie mają zastosowania analizy oparte na prognozach demograficznych i zapotrzebowaniu terenów pod budownictwo mieszkaniowe, a także możliwości finansowania infrastruktury społecznej. W odniesieniu do sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej należy zauważyć, że na obszarze zmiany Studium sieci pozostające w gestii gminy są w większości zrealizowane (pkt 13), zatem – w świetle postępującego zagospodarowania okolicznych terenów inwestycyjnych – uznaje się za możliwe sfinansowanie w przyszłości brakujących odcinków sieci. W odniesieniu do zapotrzebowania terenów pod budownictwo przemysłowe i magazynowe, z uwagi na mały obszar zmiany Studium nie jest możliwe przeprowadzenie precyzyjnego bilansu, natomiast – mając na uwadze postępującego zagospodarowania okolicznych terenów inwestycyjnych – uznaje się potrzebę wyznaczenia dodatkowych terenów w analizowanym rejonie.

8. Stan prawny gruntów.

Grunty w granicach obszaru zmiany studium stanowią własność prywatną.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru zmiany studium występują następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- *strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych – zespół stanowisk nr 4.*

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

W granicach obszaru zmiany studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Obszar zmiany Studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna – zbiornik czwartorzędowy, zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO). Dolina rzeki Kopli została uznana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego za regionalny korytarz ekologiczny.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Obszar zmiany Studium przylega od zachodu do ul. Jana Gutenberga – drogi powiatowej 2489P Koninko-Kamionki, w rejonie jej skrzyżowania z drogą gminną – ul.

Magazynową, przylegającą do obszaru zmiany Studium od południa. Zagospodarowanie przedmiotowego obszaru powinno uwzględniać zarówno zachowanie odległości od krawędzi jezdni ww. dróg (zwłaszcza drogi powiatowej), jak i zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, przede wszystkim poprzez drogę gminną. W ul. Jana Gutenberga i ul. Magazynowej przebiega sieć wodociągowa umożliwiająca zasilanie omawianego obszaru w wodę, natomiast brak jest kanalizacji sanitarnej. W zakresie pozostałych sieci – gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej – możliwe byłoby podłączenie omawianego obszaru, przy realizacji niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury.

14. *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

Obszar zmiany Studium położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny. Wyżej wymienione lotnisko zaliczone jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do zadań rządowych, związanych z przynależnością Polski do NATO.

Na całym obszarze zmiany Studium obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 107 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym: napowietrznych linii, masztów, wież, anten itp. obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 97 m n.p.m.

15. *Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.*

Obszar zmiany studium zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa przepisach odrębnych. Przedmiotowy obszar graniczy z rzeką Koplą. Dla tej rzeki, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu nie sporządził studium ochrony przeciwpowodziowej, a ponadto ww. rzeka nie została zakwalifikowana we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego do opracowania map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.*

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy oraz zachowanie pasa zieleni wzdłuż cieku wodnego.

Na obszarze zmiany studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego z terenów zieleni z zakazem zabudowy na teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów – oznaczony symbolem P/U.

Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określone na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla przedmiotowego obszaru przyjmuje się następujące postulaty:

- *ograniczenie uciążliwości związanych z projektowanym przeznaczeniem do granic nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny,*
- *zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,*
- *przyjęcie rozwiązań ograniczających oddziaływanie projektowanej funkcji na stosunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie i w jego okolicy,*
- *zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej GZWP Nr 144,*
- *dążenie do zachowania naturalnego ukształtowania terenu,*
- *dostosowanie projektowanej zabudowy do warunków gruntowo-wodnych terenu.*

~~*Na obszarze Gminy Kórnik nie przeprowadzono dotychczas audytu krajobrazowego.*~~

~~2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.~~

- ~~*Na obszarze zmiany Studium ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (przy czym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej) oraz zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej. Postuluje się zachowanie ciągu zieleni izolacyjnej wzdłuż cieku wodnego o docelowej szerokości 30m, w którym nie powinna znaleźć się zabudowa. Pasy zieleni poszerzają się miejscach, w których występują naturalne obszary łąk i podchodzące wodą obniżenia terenów, mając na celu zachowanie naturalnych szlaków przemieszczania się zwierząt i stworzenie naturalnych enklaw zieleni i terenów wolnych przewietrzających tereny zabudowy przemysłowej.*~~

~~*Na obszarze zmiany studium ustala się zachowanie następujących wskaźników i parametrów urbanistycznych:*~~

- ~~*wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m i trzech kondygnacji naziemnych,*~~
- ~~*zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,*~~
- ~~*maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do 50% powierzchni działek budowlanych.*~~

~~*W przypadku realizacji budowli i obiektów wymagających przekroczenia ww. parametrów (np. ze względów technologicznych), dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*~~

~~3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.~~

~~*W granicach obszaru zmiany Studium nie występują grunty chronione w rozumieniu przepisów odrębnych. Postuluje się zachowanie ciągu zieleni izolacyjnej wzdłuż cieku wodnego - rzeki Kopli.*~~

~~*Obszar położony jest w obrębie GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK), zaliczonym do kategorii obszaru wysokiej ochrony OWO. Żaden z ww. obiektów nie podlega ochronie prawnej, jednak dla zapewnienia właściwej jakości wód podziemnych konieczne jest stosowanie zaostrzonych kryteriów w zakresie ich przestrzennego zagospodarowania i wykorzystania. Wszelkie oddziaływania związane z nowym zagospodarowaniem terenu nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.*~~

~~*Obszar zmiany studium nie jest zlokalizowany w granicach terenów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych.*~~

~~*W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych postuluje się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.*~~

~~*W obszarze zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.*~~

~~4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.~~

~~*Na obszarze zmiany studium zlokalizowana jest strefa występowania stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych – zespół stanowisk nr 4.*~~

~~*Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych ustala się:*~~

- *nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk,*
- *nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.*

5. *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Parametry dróg publicznych oraz lokalizację obiektów przy drogach należy realizować zgodnie z przepisami prawa. Natomiast ewentualne drogi wewnętrzne należy projektować tak, aby umożliwiły zachowanie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej i odpowiednią przepustowość.

Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej.

Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych należy przewidzieć docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych należy przewidzieć w granicach własnej działki, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do rowów po ich uprzednim podczyszczeniu z uwzględnieniem przepisów o ochronie środowiska.

W zależności od potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu, należy umożliwić rozbudowę sieci elektroenergetycznej, w tym budowę stacji transformatorowych.

Gospodarka odpadami:

Gospodarkę odpadami na terenie gminy Kórnik należy prowadzić zgodnie z przepisami prawa.

6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.*

Na obszarze zmiany studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej. Ich szczegółowe parametry i lokalizacje mogą zostać określone – w zależności od potrzeb – w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.*

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia w sąsiedztwie lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny.

8. *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.*

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej zmianie studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

9. *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

~~*Postuluje się, aby obszar objęty zmianą studium objąć opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie obszaru powinno być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy oraz zachowanie pasa zieleni wzdłuż cieku wodnego.*~~

10. ~~***Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.***~~
~~*Na obszarze zmiany studium nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych.*~~

11. ~~***Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.***~~
~~*Na obszarze zmiany studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*~~

12. ~~***Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.***~~
~~*Na obszarze zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.*~~

13. ~~***Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.***~~
~~*Na obszarze zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.*~~

14. ~~***Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane.***~~
~~*Na obszarze zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszarów zdegradowanych.*~~

15. ~~***Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.***~~
~~*Na obszarze zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.*~~

16. ~~***Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.***~~
~~*Obszar objęty zmianą studium położony jest w strefie oddziaływania lotniska Poznań – Krzesiny, w związku, z czym zachodzi konieczność przestrzegania obostrzeń wynikających z przepisów o ruchu lotniczym, szczególnie w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.*~~
~~*Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 200, poz. 3873 z dnia 17 grudnia 2003 r.) zmienione rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny utraciło moc obowiązującą. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium wszelkie nowe uregulowania prawne ustalające ograniczenia związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego.*~~

17. ~~***Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.***~~
~~*Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*~~

~~***Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań***~~

~~*Niniejsza zmiana studium ma na celu dopuszczenie realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów.*~~

~~*Przy opracowaniu niniejszej zmiany studium rozpatrzono wnioski instytucji, składane w ramach przeprowadzonej procedury, oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium.*~~

~~*Przeprowadzono rozpoznanie i analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku powyższych działań ustalono przede wszystkim:*~~

- ~~*kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,*~~
- ~~*zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*~~
- ~~*zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,*~~
- ~~*kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*~~

~~*Ustalenia Studium, uwzględniając m.in. uwarunkowania środowiskowe, umożliwią zagospodarowanie terenu zgodnie z trendami ekonomicznymi i gospodarczymi.*~~

ZMIANA STUDIUM NR 30

(wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/375/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Kromolice)

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Kromolice.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z potrzebami ponadlokalnymi – tj. wyznaczenie korytarza technologicznego dla przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Środa Wielkopolska – Kromolice.

Ponadto w studium zmieniona jest trasa przebiegu istniejącej linii 400 kV relacji Plewiska – Ostrów Wlkp., gdyż przebieg pokazany na rysunku nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistości. Wprowadzone zmiany trasy będą zgodne ze stanem faktycznym w terenie.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. **Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**
   Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 10,3 ha. W obowiązującym studium teren ten stanowi grunty orne i pas technologiczny linii elektroenergetycznej 2x400 kV. Obecne zagospodarowanie to również grunty orne. Na terenie objętym zmianą studium nie występuje zabudowa. Przez analizowany obszar przebiegają dwie drogi lokalne oraz droga zbiorcza projektowana. W odległości ok. 3,2 km zlokalizowana jest droga krajowa nr 11, natomiast droga ekspresowa S11 jest oddalona o ok. 5,2 km. W odległości ok. 1,0 km przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym Poznań – Kluczbork. Teren jest nieuzbrojony. Ulokowany jest równolegle do korytarza technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV, a w północnej części obszaru objętego zmianą studium linia 400 kV znajduje się na terenie zmiany studium. Na obszarze zmiany studium występuje także pasmo zieleni ochronnej wzdłuż rowów i cieków oraz mały fragment archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej. Przez teren objęty zmianą studium przepływa ciek Dopływ spod Bieganowa. W odległości ok. 0,7 km od analizowanej strefy płynie ciek Średzka Struga. Na terenie zlokalizowana jest sieć drenarska.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Struktura powierzchni obszaru objętego zmianą studium jest mało urozmaicona. Teren obecnie jest użytkowany rolniczo i nie posiada cennych dla środowiska form objętych ochroną prawną.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wg podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne wg J. Kondrackiego analizowany obszar zlokalizowany jest na obszarze prowincji Nizina Środkowoeuropejska, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionu Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionu Równina Wrzesińska.

Obszar położony jest na wysoczyźnie morenowej, w rejonie subzbiornika Inowrocław - Gniezno (GZWP nr 143), znajdującego się na głębokościach od 90 do 140 m p.p.t., typu porowego. Obszar położony jest w sąsiedztwie korytarza ekologicznego doliny rzeki Średzka Struga. Przez teren przepływa ciek Dopływ spod Bieganowa. Poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 1,0 m p.p.t. Na terenie pasa technologicznego przeważają pola uprawne, niewielką część terenu stanowią drogi.

Brak form ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2015 r., poz. 1651 ze zm.) na obszarze opracowania, przy czym na terenie całej Polski obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Teren położony jest w odległości od 200 m do 760 m od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Dolina Średzkiej Strugi" PLH300057 oraz w odległości ok. 4,8 km od obszaru chronionego krajobrazu „Bagna Średzkie".

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren zmiany studium nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na brak przeprowadzonego audytu krajobrazowego brak rekomendacji, wniosków i granic krajobrazów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Zabudowa położona najbliżej pasa technologicznego, wyznaczającego teren bezpośredniego oddziaływania, znajduje się w odległości ok. 165 m od przebiegu linii 110 kV. Odległość ta mieści się poza pasem technologicznym, wyznaczającym teren bezpośredniego oddziaływania oraz nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Nie występują czynniki zagrażające życiu lub bezpieczeństwu mieszkańców.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na brak terenów zabudowanych na obszarze zmiany studium, teren predysponowany jest dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej. Brak jest potrzeb dla wprowadzenia zabudowy i innych terenów inwestycyjnych poza pasem dla linii 110 kV. Zmiany demograficzne, w tym migracje, nie wpływają na konieczność wyznaczania nowych terenów dla zabudowy, w granicach obszaru objętego zmianą studium.
Nie ma potrzeby finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę pozostaje na dotychczasowym poziomie.

8. **Stan prawny gruntów.**
   Grunty w granicach opracowania zmiany studium stanowią w większości własność prywatną.

9. **Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**
   W granicach opracowania zmiany studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

10. **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**
    Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. **Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.**
    Teren usytuowany jest w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Inowrocław – Gniezno (GZWP nr 143), znajdującego się na głębokościach od 90 do 140 m p.p.t., typu porowego, pochodzącego z trzeciorzędu, neogenu.
    Na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**.**

12. **Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**
    W granicach zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty zmianą studium obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik – Środa" nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2021 r.

13. **Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**
    Przez obszar objęty zmianą studium przebiegają trzy drogi gruntowe o znaczeniu lokalnym. Teren zmiany studium sąsiaduje na całej swojej długości z istniejącą linią elektroenergetyczną Kromolice – Ostrów Wlkp. 400 kV wzdłuż której uwzględniony jest pas technologiczny o szerokości 56 metrów (po 28 metrów od osi linii w obu kierunkach). Pas technologiczny graniczy z Głównym Punktem Zasilania (GPZ) - stacja elektroenergetyczna najwyższych napięć.

14. **Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**
    Teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV oraz jej pasa technologicznego.

15. **Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.**
    Obszar objęty zmianą znajduje się poza obszarem:

a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
d) narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
Podsumowując wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej nie występują.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. **Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:**
   a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
   b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
   Wyznacza się pas technologiczny dla przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Środa Wielkopolska – Kromolice, o szerokości 30 m. W granicach pasa technologicznego należy uwzględnić wytyczne szczegółowe w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu:
   a) wyznacza się pas ochrony funkcyjnej terenu wokół projektowanej linii elektroenergetycznej w minimalnej odległości dla linii WN-110 kV 22 m (minimum po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
   b) w pasach ochrony funkcyjnej zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
   c) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci),
   d) dopuszcza się przeznaczenie rolnicze, ogrodnicze, leśne, przy zachowaniu przepisów prawa i warunków określonych w niniejszym studium,
   e) utrzymuje się istniejące i dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i likwidacji urządzeń melioracyjnych szczegółowych; przebudowa wymaga szczegółowego uzgodnienia i pozwolenia wodnoprawnego,
   f) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
   g) warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
   h) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).
   Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zabezpieczenia dla ochrony przeciwpożarowej.
   W północnej części zmiany studium, w miejscu dawnego przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV przewiduje się przeznaczenie rolnicze – chronione grunty rolne klasy III.
   Teren zmiany studium jest obszarem wyłączonym z zabudowy.

2. **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**
   Ze względu na występowanie na terenie objętym zmianą studium głównego zbiornika wód podziemnych Subzbiornik Inowrocław - Gniezno (GZWP nr 134) oraz wysoką

jakość bonitacyjną gleb, zaleca się utrzymanie funkcji rolniczej na terenach nie zajętych pod budowę obiektów budowlanych związanych z linią, w tym przewodów i innych urządzeń oraz zwraca się uwagę na konieczność minimalizowania wielkości zużycia i wprowadzania środków nawozów sztucznych do środowisk przy prowadzeniu gospodarki rolno-ogrodniczej.
Na obszarze zmiany studium zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnej szczegółowej o symbolach „R-D" i „R-D1" oraz rurociąg melioracyjny „r-2". W związku z tym należy przewidzieć konieczność prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskiej po zrealizowaniu funkcji terenu przewidzianej w zmianie studium.
Obszar opracowania nie jest zlokalizowany w granicach terenów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych.
W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar nie znajduje się w granicach obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.
W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się przebudowę obiektów energetycznych, teletechnicznych, sieci gazowych i innych kolidujących z budową linii 110 kV.
Aktualny plan rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego przewiduje do 2020 roku podwieszenie na istniejących konstrukcjach wsporczych elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV relacji Kromolice - Ostrów linii drugiego toru 400 kV.
Dla linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania prac eksploatacyjnych. Lokalizacja elektrowni wiatrowych w pobliżu linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, musi spełniać wymagania Standardowej Specyfikacji Technicznej Nr PSE-SF.ODLTW.NN PL/2009v1, zgodnie z którą minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (końców łopat turbiny) od osi linii wynosi trzykrotną średnicę koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.
Przy realizacji linii 110 kV słupy linii energetycznej należy lokalizować zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 260 ze zm.). Ponadto należy zachować skrajnię drogową wymaganą dla energetycznych linii napowietrznych.
Wszelkie projektowane obiekty stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, (ul. Żwirki i Wigury 1 C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**.**

6. **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**
   W obszarze zmiany studium wyznacza się pas technologiczny pod budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Środa Wielkopolska – Kromolice. Inwestycja ta jest przewidziana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, w punkcie 40.1 dotyczącym rozwoju sieci elektroenergetycznych układu najwyższych napięć.
   Utrzymuje się przebieg linii 400 kV z pasem technologicznym wg stanu istniejącego w terenie.

7. **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**
   Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
   Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

8. **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
   Zamierza się sporządzić plan miejscowy dla pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV. Jednocześnie jest to obszar wymagający częściowej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9. **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**
   Na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności rolniczej i ogrodniczej. Przez pojęcie uciążliwości dla środowiska należy rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

10. **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**
    Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**
    Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

12. **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).**
    Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

13. **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**
    Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym**.**

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana studium ma na celu realizację celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, a więc wyznaczenie pasa technologicznego dla przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Środa Wielkopolska – Kromolice. Przyjęte rozwiązania pozwalają na realizację tej inwestycji zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony zdrowia ludzi i środowiska.
Podczas opracowywania zmiany studium uwzględniono wnioski instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury planistycznej. Przeprowadzono również analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych, infrastrukturalnych oraz społeczno–gospodarczych. W wyniku wymienionych działań ustalono kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą działki o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia terenów objętych zmianą studium, tj. w sąsiedztwie dróg wojewódzkich nr 431 i 434. Planowana jest zmiana przeznaczenia:

- *terenu działki nr ewid. 149/3 z funkcji rolniczej i leśnej na funkcję usługową, w tym związaną z obsługą ruchu komunikacyjnego, obiekty składów i magazynów stanowiące uzupełnienie zabudowy usługowej.*
- *terenu działki nr ewid. 149/5 z funkcji rolniczej i leśnej na funkcję usługową, w tym związaną z obsługą ruchu komunikacyjnego lub obiekty produkcji, składów i magazynów.*

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. ***Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.***

   Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 2,2 ha. W obowiązującym studium obszar ten stanowi grunty orne i lasy. Obecne zagospodarowanie stanowią zadrzewienia i zakrzaczenia o charakterze tzw. samosiejek. Na terenie objętym zmianą studium nie występuje zabudowa. Przez analizowany obszar nie przebiegają tereny komunikacyjne. Działka nr ewid. 149/3 od północy pośrednio sąsiaduje z drogą wojewódzką nr 431 i bezpośrednio z drogą gminną od południa. Działka nr ewid. 149/5 sąsiaduje z drogą gminną od południowego-wschodu. Obie działki bezpośrednio sąsiadują z drogą wojewódzką nr 434. Przez przedmiotowy teren przebiega gazociąg DN500 relacji Śrem – Poznań o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – określony na rysunku studium jako „istniejący gazociąg z pasem technologicznym", linia elektroenergetyczna oraz sieć telekomunikacyjna.

2. ***Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.***

   Struktura powierzchni obszaru objętego zmianą studium jest mało urozmaicona. Teren obecnie jest nieużytkowany i niezagospodarowany, porośnięty drzewami i krzakami, tzw. samosiejkami. Znajduje się na terenie „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wg podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne wg J. Kondrackiego analizowany obszar zlokalizowany jest na obszarze prowincji Nizina Środkowoeuropejska, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionu Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionu Równina Wrzesińska. Obszar położony jest na wysoczyźnie morenowej, częściowo w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska (GZWP nr 144), znajdującego się na głębokościach od 15 do 90 m p.p.t., typu porowego. Poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 5,0 m p.p.t.

Obszar zlokalizowany jest w granicach :

- jednolitych części wód powierzchniowych nr 397 (JCWP nr 397) o nazwie Głuszynka, których stan został zidentyfikowany jako zły,

- jednolitych części wód podziemnych nr 60 (JCWPd nr 60), których stan ilościowy i chemiczny jest dobry.

W granicach JCWPd nr 60 usytuowany jest punkt pomiarowo-kontrolny nr 4, zlokalizowany w miejscowości Borówiec na terenie leśnym, którego końcowa klasa jakości wód podziemnych została określona jako III.

Teren znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik", chronionego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.), przy czym na terenie całej Polski obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Teren położony jest w odległości ok. 6,0 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012, obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Ostoja Rogalińska" PLB300017 i Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz w odległości ok. 6,4 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Dolina Środzkiej Strugi" PLH300057.

Obszar opracowania zlokalizowany jest na gruntach klasy IVa i IVb.

Zgodnie z § 2 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz.U. Woj. Wlkp. z 2017 r., poz. 1638), cały obszar regionu wodnego określa się jako obszar szczególnie narażony na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć. W załączniku do powyższego rozporządzenia określono JCWP nr 397 o nazwie Głuszynka jako wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren zmiany studium nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na brak przeprowadzonego audytu krajobrazowego brak rekomendacji, wniosków i granic krajobrazów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Teren objęty zmianą studium w większości znajduje się na obszarze orientacyjnej strefy uciążliwości od drogi, której granice określone są w studium.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Nie występują czynniki zagrażające życiu lub bezpieczeństwu mieszkańców.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na położenie w sąsiedztwie dróg wojewódzkich nr 431 i 434, teren predysponowany jest dla rozwoju tego miejsca. Zmiany demograficzne, w tym migracje, nie wpływają na konieczność wyznaczania nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru objętego zmianą studium. Nie ma potrzeby finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, gdyż na obszarze zmiany studium nie przewiduje się terenów publicznych.

Biorąc pod uwagę analizy wykonane w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" oraz w „Aneksie do opracowania „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" dla projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego działki o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki", to wskazują one, iż jest potrzeba wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz produkcyjną i składowo-magazynową. Uzasadnia to wzrost liczby mieszkańców i konieczność wypełniania zadań własnych gminy. Dodatkowe tereny przemysłowe, obok pozytywnego wpływu na dochód gminy, mają znaczenie również poprzez tworzenie nowych miejsc pracy jest uzasadnione. Bliskość miasta Poznania i położenie gminy w granicach aglomeracji poznańskiej dodatkowo tłumaczy zwiększenie powierzchni terenu pod zabudowę przemysłową.

Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju wprowadzenie funkcji innych niż mieszkalne jest korzystne dla funkcjonowania miejscowości. Pozytywne znaczenie ma również położenie terenu objętego zmianą studium, gdyż bezpośrednie sąsiedztwo dróg o znaczeniu ponadlokalnym, pozwala na dobrą dostępność komunikacyjną. Z kolei właśnie ze względu na położenie, rolnicze przeznaczenie i użytkowanie tego terenu jest niekorzystne, za sprawą na zanieczyszczeń emitowanych przez komunikację samochodową.

Zasadą zrównoważonego rozwoju jest wielofunkcyjność każdej z miejscowości, tj. racjonalny udział funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej, ale i aktywizacji gospodarczej, która może być zapleczem w postaci miejsc pracy.

W miejscowościach Skrzynki i Czołowo obowiązujące miejscowe plany przeznaczają dużą powierzchnię terenu pod zabudowę mieszkaniową. Obszary przeznaczone na tę funkcję to w większości tereny dotychczas niezabudowane. Tereny usługowe i przemysłowo-usługowe mają niewielki udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami. W celu realizacji zrównoważonego rozwoju miejscowości, jak i z uwagi na dużą liczbę ludności, która zamieszka na tym terenie (skutek uchwalonych planów, które ustalają przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową), wyznaczenie nowych obszarów przemysłowych i przemysłowo-usługowych wydaje się uzasadnione.

Końcowym wnioskiem „bilansu" jest stwierdzenie iż „Równoległą determinantą (…) winno być ciągłe podtrzymywanie atrakcyjności gminy zarówno na poziomie ekonomicznym jak i przestrzennym w zakresie obszaru metropolitalnego".

Zatem reasumując: bardzo korzystne położenie komunikacyjne terenów objętych zmianą studium, brak terenów dla aktywizacji gospodarczej w miejscowościach Skrzynki i Czołowo, które sprzyjały by rozwojowi tych miejscowości, przy jednoczesnym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej oraz wykonane obliczenia, w tym wynik średni dla chłonności i zapotrzebowania, uzasadnia wyznaczenie dodatkowych terenów dla akty-

~~wizacji gospodarczej, na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.~~

8. ~~**Stan prawny gruntów.**~~
   ~~Grunty w granicach opracowania zmiany studium stanowią własność prywatną.~~

9. ~~**Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**~~
   ~~Teren usytuowany jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik", chronionego ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).~~

10. ~~**Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**~~
    ~~Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.~~

11. ~~**Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.**~~
    ~~Teren częściowo usytuowany jest w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska (GZWP nr 144), znajdującego się na głębokościach od 15 do 90 m p.p.t., typu porowego, pochodzącego z czwartorzędu.~~
    ~~Na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.~~

12. ~~**Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**~~
    ~~W granicach zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty zmianą studium obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik – Środa" nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2021 r.~~

13. ~~**Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**~~
    ~~Przez obszar objęty zmianą studium nie przebiegają żadne drogi. Działka nr ewid. 149/3 od północy pośrednio sąsiaduje z drogą wojewódzką nr 431 (ul. Mosińska), a od południa bezpośrednio z drogą gminną (dz. nr ewid. 150/1). Działka nr ewid. 149/5 sąsiaduje z drogą gminną (Os. Międzylesie, dz. nr ewid. 80/3) od południowego-wschodu. Obie działki bezpośrednio sąsiadują z drogą wojewódzką nr 434 (ul. Mosińska) – działka nr ewid. 149/3 od wschodu, a działka nr ewid. 149/5 od zachodu. Drogi wojewódzkie nr 431 i 434 są częścią Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu.~~
    ~~Przez przedmiotowy teren przebiega gazociąg DN500 relacji Śrem – Poznań o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – określony na rysunku studium jako „istniejący gazociąg z pasem technologicznym", linia elektroenergetyczna oraz sieć telekomunikacyjna.~~

14. ~~**Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**~~
    ~~Teren objęty opracowaniem sąsiaduje z Zewnętrznym Pierścieniem Drogowym Bliskiego Zasięgu (drogi wojewódzkie nr 431 i 434), który jest obwodnicą drogową łączącą gminy powiatu poznańskiego. Współpracuje ona z III ramą komunikacyjną miasta Poznania i siecią dróg krajowych.~~

15. ~~**Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.**~~
    ~~Obszar objęty zmianą znajduje się poza obszarem:~~
    ~~a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),~~

b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
d) narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
Podsumowując wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej nie występują.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. **Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:**
   a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
   b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą studium następuje zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego z gruntów ornych i lasów:
- działka nr ewid. 149/3 - funkcja usługowa, oznaczona symbolem U, (w tym związana z obsługą ruchu komunikacyjnego); dopuszcza się możliwość realizacji obiektów składów i magazynów stanowiących uzupełnienie zabudowy usługowej;
- działka nr ewid. 149/5 – funkcja usługowa, w tym związana z obsługą ruchu komunikacyjnego lub obiekty produkcji, składów i magazynów, oznaczona symbolem U/P.

W granicach terenu objętego zmianą studium należy uwzględnić wytyczne szczegółowe w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) dla działki nr ewid. 149/3:
   - maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%,
   - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
   - wysokość:
     - budynków usługowych, wiat nie może przekraczać 12 m,
     - obiektów składów i magazynów nie może przekraczać 15 m,
   - dopuszcza się podpiwniczenie,
   - obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:
     - minimum 2 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
     - minimum 1 miejsce postojowe na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej składów i magazynów,

b) dla działki nr ewid. 149/5:
   - maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%,
   - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
   - wysokość:
     - budynków usługowych, wiat nie może przekraczać 15 m,
     - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie może przekraczać 20 m,
   - dopuszcza się podpiwniczenie,
   - obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:
     - minimum 2 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
     - minimum 1 miejsce postojowe na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składów i magazynów;

c) dla gazociągu DN500 relacji Śrem – Poznań o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – określonego na rysunku studium jako „istniejący gazociąg z pasem technologicznym", należy zachować zmniejszoną strefę kontrolowaną

o maksymalnym zasięgu - 76 m (po 38 m z każdej strony od osi gazociągu), przy czym pojęcie pasa technologicznego i strefy kontrolowanej jest tożsame; w strefach kontrolowanych:

- nie należy wznosić obiektów budowlanych, lokalizować określonych obiektów terenowych, urządzać stałych składów i magazynów,
- drzewa nie mogą rosnąć w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- lokalizacja dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych możliwa jest w odległości minimum 6,0 m na stronę od osi gazociągu do krawędzi terenu,
- dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,
- minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30°; minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60°; zaleca się, aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90°,

d) obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni tych dróg, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy,

e) lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg wojewódzkich, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkownika dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,

f) obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy; w przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu ww. uciążliwości zastosować w tych obiektach środki techniczne zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach, przyjęte rozwiązania techniczne i technologiczne winny ograniczać wpływ ruchu drogowego w celu zachowania odpowiednich warunków wewnątrz budynków.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zabezpieczenia dla ochrony przeciwpożarowej.

---

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Teren położony jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik" oraz częściowo w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna" (GZWP nr 144).

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu:

a) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu,

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) należy zwrócić uwagę, na potrzebę zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a w szczególności czwartorzędowego poziomu wodonośnego, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych,

d) prowadzenie segregacji odpadów powinno następować w miejscu ich powstawania i gromadzenia, a sposób ich zagospodarowania musi być zgodny z przepisami

odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych,

e) dla celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,

f) wskazane jest zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

g) przy sytuowaniu źródeł energii odnawialnej przyjąć rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w szczególności na różnorodność biologiczną, a także na rośliny, grzyby i zwierzęta, w tym gatunki chronione, mogących być rezultatem instalowania odnawialnych źródeł energii, które zostały dopuszczone zapisami studium,

h) działalność prowadzona na terenie działek o numerach ewidencyjnych 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki, nie może kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar nie znajduje się w granicach obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.

W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi komunikacyjnej przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami obszaru objętego zmianą studium i powiązanie go z obszarem opracowania na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obsługę komunikacyjną obszaru opracowania należy zapewnić:

a) dla działki nr ewid. 149/3: poprzez drogę gminną (dz. nr ewid. 150/1, obręb Skrzynki) połączenie z drogą wojewódzką nr 431,

b) dla działki nr ewid. 149/5: poprzez drogę gminną (dz. nr ewid. 80/3, obręb Czołowo) połączenie z drogą wojewódzką nr 434.

Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych należy przewidzieć docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

W pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze zmiany studium dopuszcza się:

a) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się sytuowania biogazowni, a urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) wydzielania działek pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej wraz z dopuszczeniem ogradzania obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych;

d) wykonywanie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

e) realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego dotyczących sieci i obiektów infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej;

f) wycinkę drzew w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną.

Wszelkie projektowane na obszarze objętym niniejszą zmianą studium obiekty stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do właściwego organu lotnictwa.

W nawiązaniu do przepisów dotyczących lotnictwa cywilnego, zgłaszanie do właściwego organu lotnictwa, obiektów o wysokości równej i wyższej niż 100 m powinno być dokonane na co najmniej 2 miesiące przed osiągnięciem przez obiekty wysokości 100 m ponad poziom terenu.

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Za wyjątkiem obszaru z przebiegiem gazociągu ze strefą kontrolowaną, nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przy czym dopuszcza się na terenie zmiany studium realizację zadań własnych gminy, w zakresie uzbrojenia terenu.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Za wyjątkiem obszaru z przebiegiem gazociągu ze strefą kontrolowaną, nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zamierza się sporządzić plan miejscowy dla obszaru objętego zmianą studium. Jednocześnie jest to obszar wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarze zmiany studium nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych.

10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.*~~

~~**12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).**~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.*~~

~~**13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.*~~

~~**14. Obszary zdegradowane.**~~

~~*Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.*~~

~~**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.*~~

~~**16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.*~~

~~***Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań***~~

~~*Niniejsza zmiana studium ma na celu ustalenie realizacji zabudowy usługowej, obiektów produkcji, składów i magazynów. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony zdrowia ludzi i środowiska.*~~

~~*Podczas opracowywania zmiany studium uwzględniono wnioski instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury planistycznej. Przeprowadzono również analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych, infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku wymienionych działań ustalono kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.*~~

~~*Zdefiniowano szczegółowe wytyczne dla działek nr ewid. 149/3 i 149/5, a wśród nich m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy działki, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokości. W celu ochrony życia ludzkiego m.in. zachowano strefę kontrolowaną o szerokości 76 m dla gazociągu DN500 relacji Śrem – Poznań oraz określono wymóg lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości dróg. W celu ochrony środowiska m.in. zakazano odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu oraz dla celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Określono kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sposób obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w poszczególne elementy infrastruktury technicznej. Wskazano obszar, na którym będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1), czyli obszar przebiegu gazociągu ze strefą kontrolowaną. Określono obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a którym jest teren objęty zmianą studium.*~~

~~*Zmiana studium jest uzasadniona z uwagi na położenie w sąsiedztwie dróg*~~

~~*wojewódzkich nr 431 i 434, będących częścią Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu. Ponadto obszar znajduje się w granicach orientacyjnej strefy uciążliwości od drogi.*~~

ZMIANA STUDIUM NR 32

(wprowadzona Uchwałą Nr XXX/413/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą.

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia terenów objętych zmianą studium, tj. pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą.

Planowana jest zmiana przeznaczenia terenu:

- *w części zachodniej na funkcję mieszkaniową, funkcję produkcyjną, usługową, składów i magazynów oraz funkcję składów, magazynów i usługową,*
- *w części wschodniej na funkcję produkcyjną, usługową, składów i magazynów oraz funkcję leśną.*

Wyznaczono również przebieg istniejącej drogi gminnej.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. ***Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.***

   Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 101,7 ha. W obowiązującym studium obszar ten stanowi grunty orne, lasy, teren obiektów i urządzeń uczestników ruchu oraz teren produkcji, usług i handlu. Granice terenu zmiany studium wyznaczają:

   - *od północy – droga powiatowa nr 2472P, ulica Długa w Czołowie,*
   - *od wschodu – droga wojewódzka nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36,*
   - *od południa – droga gminna, ulica Owocowa w Radzewie,*
   - *od zachodu – droga gminna ulica Leśna w Czołowie.*

   W części zachodniej przez analizowany obszar przebiega droga gminna – ulica Kórnicka oraz droga wewnętrzna. Usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa o funkcji produkcji i usług. Na obszarze swoją siedzibę ma m.in. Kórnickie Przedsiębiorstwo Autobusowe KOMBUS Sp. z o.o. oraz Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. W pozostałej części teren jest niezabudowany, stanowi tereny leśne oraz grunty rolne. We wschodniej części obszaru znajduje się rów melioracyjny, wzdłuż którego rosną drzewa i krzewy. Teren objęty zmianą studium graniczy z terenem leśnym od zachodu i południa. Od północy i wschodu sąsiaduje głównie z terenami rolnymi.

~~*Przez przedmiotowy teren przebiega gazociąg DN500 relacji Śrem – Poznań o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – określony na rysunku studium jako „istniejący gazociąg ze strefą kontrolowaną" i sieć wodociągowa. Usytuowane jest wyłączone z eksploatacji ujęcie wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej.*~~

~~*W sąsiedztwie terenu objętego zmianą przebiega gazociąg DN 100 odboczka Konarskie (rok budowy - 1998) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje zmniejszona strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu - 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu), która to nie ogranicza możliwości zagospodarowania terenu. Strefa ta nie obejmuje terenu objętego zmianą studium.*~~

~~2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.~~

~~*Struktura powierzchni obszaru objętego zmianą studium jest dość urozmaicona. Teren obecnie jest użytkowany na cele rolnicze, leśne, mieszkalne oraz produkcyjne i usług. W większości jest niezagospodarowany. Znajduje się na terenie „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik".*~~

~~3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.~~

~~*Wg podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne wg J. Kondrackiego analizowany obszar zlokalizowany jest na obszarze prowincji Nizina Środkowoeuropejska, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionu Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionu Równina Wrzesińska.*~~

~~*Teren nie jest położony w rejonie głównych zbiorników wód podziemnych. W jego granicach znajduje się rów melioracyjny.*~~

~~*Obszar zlokalizowany jest w granicach :*~~

- ~~*jednolitych części wód powierzchniowych nr 210 (JCWP nr 210, kod RW600017185572) o nazwie Dopływ z gaj. Czmoń, których stan został zidentyfikowany jako zły,*~~
- ~~*jednolitych części wód powierzchniowych nr 397 (JCWP nr 397, kod RW6000251857489) o nazwie Głuszynka, których stan został zidentyfikowany jako zły,*~~
- ~~*jednolitych części wód powierzchniowych nr 601 (JCWP nr 601, kod RW60002118573) o nazwie Warta od Pyszącej do Kopli, których stan został zidentyfikowany jako zły,*~~
- ~~*jednolitych części wód podziemnych nr 60 (JCWPd nr 60), których stan ilościowy i chemiczny jest dobry (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, Dz.U. 2016 poz. 1967).*~~

~~*W 2017 r. ocenie został poddany stan JCWP nr 397 i JCWP nr 601. W punkcie pomiarowo-kontrolnym Głuszynka - Kamionki na terenie JCWP nr 397 stan chemiczny wód został określony jako poniżej dobrego. Stan JCWP nr 397 został oceniony jako zły. Natomiast w punkcie pomiarowo-kontrolnym Warta - Wiórek na terenie JCWP nr 601 stan chemiczny wód również został określony jako poniżej dobrego. Stan JCWP nr 601 został oceniony jako zły. W 2018 r. również ocenie został poddany stan JCWP nr 397 i JCWP nr 601. W ww. punktach pomiarowo-kontrolnych stan chemiczny wód pozostał bez zmian – poniżej dobrego. Również ostatecznie stan wód nie zmienił się – oceniony nadal jako zły.*~~

~~*Stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 60 w 2012 roku był dobry. W roku 2016 stan ilościowy również został określony jako dobry, natomiast stan chemiczny został zidentyfikowany jako słaby - stwierdzono możliwości migracji znacznego ładunku azotanów z wód podziemnych do wód powierzchniowych zlewni JCW „Mogilnica od Rowu Kąkolewskiego do ujścia". W granicach JCWPd nr 60 usytuowany jest punkt pomiarowo-kontrolny nr 4 (numer wg numeracji monitoringu stanu chemicznego), zlokalizowany w miejscowości Borówiec (gm. Kórnik) na terenie leśnym, którego końcowa klasa jakości wód podziemnych została określona jako III w 2016 r. (źródło: Ocena jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2016 /wg badań PIG/", WIOŚ 2016).*~~

W roku 2017 nie przeprowadzono badań dla ww. punktu nr 4. Natomiast zbadano jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowo-kontrolnym nr 2563 usytuowanym w miejscowości Kamionki (gm. Kórnik) na terenie zabudowy wiejskiej oraz w punkcie pomiarowo-kontrolnym nr 1959, znajdującym się w miejscowości Orkowo (gm. Śrem) na terenie gruntów ornych. Klasa końcowa dla wartości średnich w ww. punktach wynosi odpowiednio II i III (źródło: Ocena jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2017 /wg badań PIG/, WIOŚ Poznań 2017). W 2018 r. ponownie przeprowadzono badania dla punktów nr 4 w miejscowości Borówiec, nr 2563 w miejscowości Kamionki oraz nr 1959 w miejscowości Orkowo. Końcowa klasa jakości dla każdego z nich wynosiła:

- w punkcie nr 4 w miejscowości Borówiec: klasa IV,
- w punkcie nr 2563 w miejscowości Kamionki: klasa II,
- w punkcie nr 1959 w miejscowości Orkowo: klasa II.

Ponadto zbadano jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowo-kontrolnym nr 5 Borówiec, dla którego końcowa klasa jakości wynosiła klasę II, a także w punkcie pomiarowo-kontrolnym nr 1224 Borówiec, dla którego końcowa klasa jakości wynosiła klasę IV (źródło: Ocena jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2018 /wg badań PIG, WIOŚ Poznań 2018).

Dla jednolitych części wód wyznaczono następujące cele środowiskowe:

- JCWP nr 210: osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, osiągnięcie co najmniej dobrego stanu chemicznego,
- JCWP nr 397: osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, osiągnięcie co najmniej dobrego stanu chemicznego,
- JCWP nr 601: osiągnięcie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego wraz z możliwością migracji organizmów wodnych na odcinku cieku istotnego Warta w obrębie JCWP, osiągnięcie co najmniej dobrego stanu chemicznego,
- JCWPd nr 60: utrzymanie dobrego stanu chemicznego, utrzymanie dobrego stanu ilościowego (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, Dz.U. 2016 r. poz. 1967).

Zgodnie z § 2 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz.U. Woj. Wlkp. z 2017 r., poz. 1638), cały obszar regionu wodnego określa się jako obszar szczególnie narażony na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć. W załączniku do powyższego rozporządzenia określono JCWP nr 397 o nazwie Głuszynka i JCWP nr 601 o nazwie Warta od Pyszącej do Kopli jako wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Teren znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik", chronionego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.), przy czym na terenie całej Polski obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Od południa teren graniczy z drogą gminną – ul. Owocową, działka nr ewid. 364/2, przy której znajduje się pomnik przyrody – aleja drzew, o którym mowa w zarządzeniu Nr 52/88 Wojewody Poznańskiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie pomników przyrody. Aleja składa się z kilkudziesięciu buków zwyczajnych.

Teren położony jest w odległości ok. 4,0 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012, obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Ostoja Rogalińska" PLB300017 i Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, w odległości ok. 4,7 km od rezerwatu krajobrazowego „Krajkowo" oraz w odległości ok. 7,5 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Dolina Środzkiej Strugi" PLH300057.

Roczna ocena jakości powietrza za rok 2017, przedstawiona w „Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2017" wykazała następujące wyniki dla strefy wielkopolskiej.

Pod kątem ochrony zdrowia:

- *klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, benzenu, ołowiu, tlenku węgla oraz arsenu, kadmu, niklu,*
- *klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla ozonu,*
- *klasa C oznaczająca przekroczenie poziomu dopuszczalnego dla pyłu zawieszonego PM2,5 i pyłu zawieszonego PM10,*
- *klasa C oznaczająca przekroczenie poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu.*

Pod kątem ochrony roślin klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu.

Dodatkowa kwalifikacja:

- *klasa C1 oznaczająca przekroczenie poziomu dopuszczalnego 20µg/m3 dla pyłu PM2,5, który należy dotrzymać od roku 2020,*
- *klasa D2 w odniesieniu do celu długoterminowego określonego na rok 2020 dla ozonu.*

Roczna ocena jakości powietrza za rok 2018, przedstawiona w „Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2018" wykazała następujące wyniki dla strefy wielkopolskiej.

Pod kątem ochrony zdrowia:

- *klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, benzenu, ozonu, ołowiu, tlenku węgla oraz arsenu, kadmu, niklu,*
- *klasa C oznaczająca przekroczenie poziomu dopuszczalnego dla pyłu zawieszonego PM2,5 i pyłu zawieszonego PM10,*
- *klasa C oznaczająca przekroczenie poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu w pyle PM10,*
- *klasa D2 w odniesieniu do celu długoterminowego określonego na rok 2020 dla ozonu.*

Pod kątem ochrony roślin klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu.

4. *Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.*

Teren zmiany studium jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na terenie objętym zmianą studium znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod nr AZP 56-29/67, będące pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania.

Teren zmiany studium nie jest objęty wymaganiami w zakresie dóbr kultury współczesnej.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na brak przeprowadzonego audytu krajobrazowego brak rekomendacji, wniosków i granic krajobrazów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Teren stanowi w większości obszar niezabudowany. Wschodnia granica opracowania graniczy z drogą wojewódzką nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36, wzdłuż której występują uciążliwości od drogi.

6. ***Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.***

Nie występują czynniki zagrażające życiu lub bezpieczeństwu mieszkańców.

7. ***Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:***

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36, teren predysponowany jest dla rozwoju tego miejsca. Biorąc pod uwagę analizy wykonane w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" (zwanym dalej „bilansem") oraz w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Aktualizacja bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty wsi Czołowo, pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą (zwanym dalej „aktualizacją"), który wykonany został dla terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, usługową, składów i magazynów (aktywizacji gospodarczej) ustalono co następuje.

W „bilansie" wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które pełnią głównie funkcję mieszkaniową wraz z towarzyszącą funkcją usługową. Zachodni kraniec terenu objętego zmianą studium, w załączniku nr 1 do „bilansu" został określony jako obszar zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zatem przeznaczenie tego terenu na cele mieszkaniowe nie budzi zastrzeżeń. Zaznaczyć należy, że obszar o funkcji mieszkaniowej został poszerzony poza wyznaczone w „bilansie" zwarte jednostki. Uzasadnieniem dla powyższego jest lokalizacja na przedmiotowym terenie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto dla części terenu zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy. W granicach opracowania położony jest również teren gminny, służący realizacji usług komunalnych. Z tego względu wskazane jest uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej, poprzez wyznaczenie funkcji terenu zgodnej ze stanem faktycznym.

W „bilansie" teren aktywizacji gospodarczej zdefiniowano jako teren o funkcjach przemysłowej, magazynowej i związanej z nimi funkcji usługowej. Natomiast w „aktualizacji" poprzez teren aktywizacji gospodarczej rozumie się teren przeznaczony pod zabudowę na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów. Projektowany teren składów, magazynów i zabudowy usługowej również zawiera się w definicji terenu aktywizacji gospodarczej z „bilansu". Z uwagi na powyższe uznano, iż funkcje zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz funkcję składów, magazynów i zabudowy usługowej ustalone w zmianie studium można utożsamić ze wspomnianym terenem aktywizacji gospodarczej (przemysłowym).

Biorąc pod uwagę wyniki przedstawione w „aktualizacji", w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na cele aktywizacji gospodarczej przeznaczyć można 996 458 m^2. Mając na uwadze teren przeznaczony na cele przemysłowe w poprzedniej zmianie studium, nowo projektowany teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz teren składów, magazynów i zabudowy usługowej może być realizowany.

~~*Zmiana przeznaczenia obszaru na cele mieszkaniowe, zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz składów, magazynów i zabudowy usługowej jest uzasadniona z uwagi na wzrost liczby mieszkańców i konieczność wypełniania zadań własnych gminy. Dodatkowe tereny mieszkaniowe, tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz tereny składów, magazynów i zabudowy usługowej, obok pozytywnego wpływu na dochód gminy, mają znaczenie również poprzez tworzenie nowych miejsc pracy. Bliskość miasta Poznania i położenie gminy w granicach aglomeracji poznańskiej dodatkowo tłumaczy zwiększenie powierzchni terenu pod zabudowę.*~~
~~*Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju wprowadzenie powyższych funkcji jest korzystne dla funkcjonowania miejscowości. Pozytywne znaczenie ma również położenie terenu objętego zmianą studium, gdyż bezpośrednie sąsiedztwo dróg o znaczeniu ponadlokalnym, pozwala na dobrą dostępność komunikacyjną. Z kolei właśnie ze względu na położenie, rolnicze przeznaczenie i użytkowanie tego terenu jest niekorzystne, za sprawą zanieczyszczeń emitowanych przez komunikację samochodową.*~~
~~*Zasadą zrównoważonego rozwoju jest wielofunkcyjność każdej z miejscowości, tj. racjonalny udział funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej, ale i aktywizacji gospodarczej, która może być zapleczem w postaci miejsc pracy.*~~
~~*W miejscowości Czołowo obowiązujące miejscowe plany przeznaczają dużą powierzchnię terenu pod zabudowę mieszkaniową. Jednak teren zmiany studium znajduje się bliżej zabudowań wsi Konarskie, w której plany pod zabudowę mieszkaniową stanowią niewielki procent przeznaczenia terenu w uchwalonych planach. Obszary przeznaczone na tę funkcję to w większości tereny dotychczas niezabudowane.*~~
~~*Tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz tereny składów, magazynów i zabudowy usługowej nie występują w obrębach: Czołowo i Konarskie. Niewielki udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami mają jedynie tereny usługowe. W celu realizacji zrównoważonego rozwoju miejscowości, jak i z uwagi na dużą liczbę ludności, która zamieszka na tym terenie (skutek uchwalonych planów, które ustalają przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową), usankcjonowanie istniejących terenów mieszkaniowych lub tych dla których zostały ustalone warunki zabudowy oraz wyznaczenie nowych obszarów, terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz tereny składów, magazynów i zabudowy usługowej wydaje się uzasadnione.*~~
~~*Końcowym wnioskiem „bilansu" jest stwierdzenie iż „Równoległą determinantą (...) winno być ciągłe podtrzymywanie atrakcyjności gminy zarówno na poziomie ekonomicznym jak i przestrzennym w zakresie obszaru metropolitalnego".*~~

~~*Zatem reasumując: wyznaczenie dodatkowych terenów mieszkaniowych, terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz terenów składów, magazynów i zabudowy usługowej jest uzasadnione. Teren zabudowy mieszkaniowej częściowo znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co więcej, dla części terenu zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy. Dlatego należy uporządkować sytuację formalno-prawną i ustalić funkcję terenu zgodną ze stanem faktycznym. Wyznaczeniu terenu zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz terenu składów, magazynów i zabudowy usługowej sprzyja bardzo korzystne położenie komunikacyjne oraz brak terenów dla aktywizacji gospodarczej w miejscowościach Czołowo i Konarskie, które sprzyjały by rozwojowi tych miejscowości. Ponadto powyższym funkcjom sprzyjają wykonane obliczenia, w tym wynik średni dla chłonności i zapotrzebowania, które uzasadniają wyznaczenie dodatkowych terenów na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.*~~

~~8. *Stan prawny gruntów.*~~

~~*Grunty w granicach opracowania zmiany studium stanowią własność gminy Kórnik, gminnych jednostek organizacyjnych bez osobowości prawnej (Kórnickie Przedsiębiorstwo Autobusowe „Kombus", Wodociągi Kórnickie i Usługi Komunalne „Wodkom Kórnik*

~~*Sp. z o.o., Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych), spółek handlowych oraz właścicieli prywatnych.*~~

9. ~~***Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.***~~

~~*Teren usytuowany jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik", chronionego ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).*~~

~~*Na działce nr ewid. 240/3 znajduje się ujęcie wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, które zostało wyłączone z eksploatacji, a jego fizyczną likwidację przewidziano do końca 2022 r.*~~

10. ~~***Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.***~~

~~*Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.*~~

11. ~~***Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.***~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.*~~

12. ~~***Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.***~~

~~*W granicach zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty zmianą studium obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik – Środa" nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2021 r.*~~

13. ~~***Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.***~~

~~*Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga gminna – ulica Kórnicka, działki nr ewid. 234/2, 234/8 i 238/6. Działka nr ewid. 228/4 stanowi drogę wewnętrzną.*~~

~~*Teren zmiany studium od północy sąsiaduje z drogą powiatową nr 2472P (Radzewice – Kórnik) – ulica Długa w Czołowie, a od południa z drogą gminną – ulica Owocowa. Od wschodu graniczy z drogą wojewódzką nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36, a od zachodu z drogą gminną – ulica Leśna w Czołowie.*~~

~~*Droga wojewódzka nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36 jest częścią Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu.*~~

~~*Przez przedmiotowy teren przebiega gazociąg DN500 relacji Śrem – Poznań o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – określony na rysunku studium jako „istniejący gazociąg ze strefą kontrolowaną" i sieć wodociągowa.*~~

~~*Usytuowane jest ujęcie wody podziemnej, które zostało wyłączone z eksploatacji, a jego fizyczną likwidację przewidziano do końca 2022 r.*~~

14. ~~***Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.***~~

~~*Teren objęty opracowaniem sąsiaduje z Zewnętrznym Pierścieniem Drogowym Bliskiego Zasięgu (droga wojewódzka nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36), który jest obwodnicą drogową łączącą gminy powiatu poznańskiego. Współpracuje ona z III ramą komunikacyjną miasta Poznania i siecią dróg krajowych.*~~

15. ~~***Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.***~~

~~*Obszar objęty zmianą znajduje się poza obszarem:*~~

~~*a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),*~~

b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
d) narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
Podsumowując wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej nie występują.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. **Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:**
   a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
   b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą studium następuje zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego na:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem M,
- teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oznaczony symbolem P/U,
- teren składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczony symbolem S/U,
- lasy oznaczone symbolem ZL,
- lasy lub teren produkcyjny, usługowy, składów i magazynów oznaczony symbolem ZL/P/U,
- istniejącą drogę gminną oznaczoną symbolem KD.

W południowej i wschodniej części obszaru podtrzymuje się przeznaczenie lasu, oznaczonego symbolem ZL, a w części północno-zachodniej i południowo-wschodniej pozostają tereny gruntów ornych oznaczone symbolami R. Na zachód od istniejącego gazociągu utrzymuje się teren aktywizacji gospodarczej, tj. teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oznaczony symbolem P/U.
Na terenie objętym zmianą studium może zostać wybudowana planowana linia Kolei Dużych Prędkości.

W granicach terenu objętego zmianą studium należy uwzględnić wytyczne szczegółowe w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem M:
   - lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami towarzyszącymi takimi jak budynek gospodarczo-garażowy czy wiata,
   - maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%,
   - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
   - wysokość:
     - budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0 m,
     - budynków gospodarczych i wiat nie może przekraczać 7,0 m,
   - dopuszcza się podpiwniczenie,
   - obowiązek zabezpieczenia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny,

b) dla terenu zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oznaczonego symbolem P/U:
   - utrzymanie z rozbudową i modernizacją punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
   - utrzymanie z rozbudową siedziby przedsiębiorstwa świadczącego usługi transportowe,

- *lokalizacja budynków i obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych (w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m^2), w tym związanych z miejscem obsługi podróżnych, przy czym zakazuje się realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem inwestycji infrastruktury transportowej i technicznej należących do inwestycji celu publicznego,*
- *na działce nr ewid. 244/2 dopuszczenie:*
  - *magazynowania odpadów nieszkodliwych, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych, o pojemności do 25 000 ton, tj.:*
    - *odpadów obojętnych:*
      - *gleby i ziemi – mas ziemnych,*
      - *odpadów betonu oraz gruzu betonowego z rozbiórek i remontów,*
    - *piasku,*
    - *kruszywa drogowego,*
  - *przyjmowania ww. odpadów nieszkodliwych, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych, w ilości nie więcej niż 10 ton na dobę,*
  - *recyklingu odpadów budowlanych,*
- *zakaz lokalizacji budynków zakwaterowania zbiorowego, turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 60%,*
- *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,*
- *wysokość:*
  - *budynków usługowych, wiat nie może przekraczać 15 m,*
  - *obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie może przekraczać 18 m,*
  - *innych budowli nie może przekraczać 20 m,*
- *dopuszcza się podpiwniczenie,*
- *dopuszcza się wyznaczenie przebiegu dróg, w tym stanowiących układ komunikacyjny terenu objętego zmianą studium,*
- *obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:*
  - *minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,*
  - *minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składów i magazynów;*
- *urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów,*

c) dla terenu składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem S/U:

- *lokalizacja budynków i obiektów składowych, magazynowych i usługowych, przy czym zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
- *zakaz lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych, budynków zakwaterowania zbiorowego, turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%,*
- *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,*
- *wysokość:*

- budynków, obiektów składowych, magazynowych i usługowych: nie może przekraczać 12 m,
- innych budowli nie może przekraczać 20 m,

– dopuszcza się podpiwniczenie,
– obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:
- minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej składów i magazynów;

– urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu składów, magazynów i zabudowy usługowej,

d) dopuszcza się wyznaczenie przebiegu dróg, w tym stanowiących układ komunikacyjny terenu objętego zmianą studium,
e) dla terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL, wyznaczonego w większości zgodnie z ewidencją gruntów i budynków: przeznaczenie na cele leśne; dopuszcza się realizację dróg, dojść i dojazdów,
f) dla terenu lasu lub terenu produkcyjnego, usługowego, składów i magazynów, oznaczonego symbolem ZL/P/U:
– przeznaczenie na cele leśne,
– dopuszcza się wyłącznie realizację dróg, dojść i dojazdów, dróg przeciwpożarowych, zbiorników retencyjnych lub przeciwpożarowych i innego uzbrojenia terenu,
– zakaz lokalizacji budynków i wiat,
– dopuszcza się wyznaczenie przebiegu dróg, w tym stanowiących układ komunikacyjny terenu objętego zmianą studium,
g) dla terenu gruntów ornych, oznaczonego symbolem R: użytkowanie na cele rolnicze, z możliwością wyznaczenia dróg, w tym stanowiących ruszt komunikacyjny terenu objętego zmianą studium,
h) dla rowu melioracyjnego wraz z łącznikiem ekologicznym:
– należy zachować łącznik ekologiczny, którego szerokość wynosi 60 m (po 30 m z każdej strony rowu),
– nakaz lokalizacji zadrzewień i zieleni towarzyszącej rowom, przy czym należy realizować nasadzenia rodzimych gatunków roślin,
– zakaz lokalizacji budynków i wiat,
– dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz dróg,
i) dla gazociągu DN500 relacji Śrem – Poznań o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – określonego na rysunku studium jako „istniejący gazociąg ze strefą kontrolowaną”, należy zachować strefę kontrolowaną o maksymalnym zasięgu - 76 m (po 38 m z każdej strony od osi gazociągu). Wszystkie obiekty terenowe w stosunku do których szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wynikającej z obowiązujących przepisów jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, natomiast obiekty w stosunku do których szerokość strefy kontrolowanej gazociągu jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640).
W strefie kontrolowanej:
– nie należy wznosić obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas użytkowania,

- drzewa nie mogą rosnąć w odległości mniejszej niż 3 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejącego gazociągu wynosi 6 m; w przypadku innych dróg obowiązują odległości wynikające z przepisów odrębnych,
- dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor. W związku z powyższym należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie/przebudowę ww. gazociągu,
- minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30°; minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60°; zaleca się, aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90°,
- w przypadku planów realizacji zamierzeń inwestycyjnych w obszarze strefy kontrolowanej zachodzi konieczność ich szczegółowego uzgodnienia z operatorem gazociągu,
- dopuszcza się zmniejszenie szerokości strefy kontrolowanej, na warunkach zarządcy sieci gazowej,

j) dla sieci wodociągowej o średnicy DN150: należy zachować strefę ochronną o szerokości 6 m (po 3 m z każdej strony od osi przewodu), w której obowiązuje zakaz zabudowy stałej i tymczasowej oraz zadrzewiania,

k) dla ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ewid. 240/3, które zostało wyłączone z eksploatacji, a jego fizyczną likwidację przewidziano do końca 2022 r.; po fizycznej likwidacji ujęcia ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów,

l) dla orientacyjnej strefy uciążliwości od drogi wojewódzkiej nr 434 ustala się zakaz zabudowy oraz nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 40 m,

m) obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.) uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy,

n) lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg wojewódzkich, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkownika drogi, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,

o) obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości lub zastosować rozwiązania eliminujące te uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

p) przy sytuowaniu zabudowy i realizacji zagospodarowania ustala się konieczność uwzględnienia rozwiązań technicznych zapewniające właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

q) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolem M – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

r) zagospodarowując działkę budowlaną przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe, w jej granicach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

s) lokalizacja infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem dróg, należy przewidzieć poza pasem drogowym; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

t) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zabezpieczenia dla ochrony przeciwpożarowej.

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Teren położony jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik".

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu:

a) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu,

b) należy zwrócić uwagę na potrzebę zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych,

c) prowadzenie segregacji odpadów powinno następować w miejscu ich powstawania i gromadzenia, a sposób ich zagospodarowania musi być zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych,

d) dla celów grzewczych zaleca się spalanie paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń, lub wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru,

e) wskazane jest zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

f) przy sytuowaniu źródeł energii odnawialnej przyjąć rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w szczególności na różnorodność biologiczną, a także na rośliny, grzyby i zwierzęta, w tym gatunki chronione, mogących być rezultatem instalowania odnawialnych źródeł energii, które zostały dopuszczone zapisami studium,

g) przy zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą studium uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnej szczegółowej,

h) przy zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu:

- wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii,
- pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
- utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia,
- w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje

~~szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,~~

- ~~w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii,~~
- ~~wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,~~
- ~~usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną będącą na majątku ENEA Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.~~

~~W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.~~

~~3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.~~

~~Obszar znajduje się w granicach obszaru podlegającego ochronie konserwatorskiej – w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 56-29/67.~~

~~Wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach którego określa się:~~

~~a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,~~

~~b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.~~

~~W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.~~

~~4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.~~

~~W zakresie obsługi komunikacyjnej przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego znajdującego się w granicach i poza granicami obszaru objętego zmianą studium oraz powiązanie go z obszarem opracowania na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

~~Dopuszcza się poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej KD.~~

~~Przy planowanych zmianach w infrastrukturze drogowej należy uwzględnić rozwiązania podnoszące poziom bezpieczeństwa w ruchu drogowym (ciągi pieszo/rowerowe, oświetlenie). Uwzględnić rozbudowę istniejącej infrastruktury o skrzyżowanie o ruchu okrężnym oraz dodatkowe pasy ruchu, co przyczyni się do podniesienia poziomu bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Przy planowanych zmianach w infrastrukturze drogowej należy uwzględnić rozwiązania podnoszące poziom bezpieczeństwa ruchu uniemożliwiające postój i parkowanie w obrębie skrzyżowań i innych miejscach, gdzie parkowanie jest zabronione.~~

~~Na terenie objętym zmianą studium może zostać wybudowana planowana linia Kolei Dużych Prędkości.~~

~~Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych.~~

~~Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych należy przewidzieć docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

~~*Do czasu wybudowania docelowej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.*~~

~~*Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.*~~

~~*W pobliżu istniejącej sieci gazowej i wodociągowej należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.*~~

~~*Na obszarze zmiany studium dopuszcza się:*~~

~~*a) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;*~~

~~*b) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;*~~

~~*c) wydzielanie działek pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej wraz z dopuszczeniem ogradzania obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych;*~~

~~*d) wykonywanie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;*~~

~~*e) realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego dotyczących sieci i obiektów infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej;*~~

~~*f) wycinkę drzew w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną.*~~

~~*Nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.*~~

~~*5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.*~~

~~*Wyznacza się obszary, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:*~~

~~*a) obszar z przebiegiem gazociągu ze strefą kontrolowaną,*~~

~~*b) obszar z przebiegiem sieci wodociągowej ze strefą ochronną,*~~

~~*c) teren P/U, na którym:*~~

- ~~*mogą być realizowane inwestycje związane z budową drogi,*~~
- ~~*znajdują się obiekty i urządzenia transportu publicznego,*~~
- ~~*znajdują się obiekty i urządzenia służące gospodarce odpadami i ochronie środowiska oraz zaopatrzeniu w wodę.*~~

~~*Dopuszcza się na terenie zmiany studium realizację zadań własnych gminy, w zakresie uzbrojenia terenu.*~~

~~*6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.*~~

~~*Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: obszar z przebiegiem gazociągu ze strefą kontrolowaną.*~~

~~*Na terenie objętym zmianą studium może zostać wybudowana planowana linia Kolei Dużych Prędkości na odcinku Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław.*~~

~~*7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.*~~

~~*Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*~~

~~*Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.*~~

8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zamierza się sporządzić plan miejscowy dla obszaru objętego zmianą studium. Jednocześnie jest to obszar wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarze zmiany studium wyznaczono przestrzenie rolnicze i leśne. Na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności rolniczej i ogrodniczej. Przez pojęcie uciążliwości dla środowiska należy rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Na terenach leśnych należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana studium ma na celu dostosowanie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik do aktualnych

~~potrzeb społeczno-gospodarczych, związanych z rosnącym zapotrzebowaniem na tereny przeznaczone pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz tereny zabudowy usługowej.~~

~~Podczas opracowywania zmiany studium w większości uwzględniono wnioski instytucji oraz wnioski mieszkańców składane w ramach przeprowadzonej procedury planistycznej. Przeprowadzono również analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych, infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku wymienionych działań ustalono kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.~~

~~Zdefiniowano szczegółowe wytyczne dla terenu wyznaczonego przez drogę wojewódzką nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36 i ulice: Owocową, Leśną i Długą. Określono m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy działki, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokości. W celu ochrony życia ludzkiego m.in. zachowano strefę kontrolowaną o szerokości 76 m dla gazociągu DN500 relacji Śrem – Poznań. W celu ochrony środowiska m.in. zakazano odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu oraz dla celów grzewczych zalecono spalanie paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń, lub wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru. Określono kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sposób obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w poszczególne elementy infrastruktury technicznej. Wskazano obszar, na którym będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1), czyli m.in. obszar przebiegu gazociągu ze strefą kontrolowaną. Określono obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a którym jest teren objęty zmianą studium. Ponadto zmiana studium jest uzasadniona z uwagi na położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 434 Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Droga 36, będącej częścią Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu. Tereny lasów zostały wyznaczone w większości na podstawie mapy ewidencyjnej. Ponadto ustalono tereny lasów i gruntów rolnych zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Dla ochrony naturalnych szlaków przemieszczania się gatunków, wyznaczono łącznik ekologiczny.~~

ZMIANA STUDIUM NR 33

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą część obrębu Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia terenów objętych zmianą studium, tj. terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego usytuowanego na południowo-zachodnim brzegu jeziora Bnińskiego.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. **Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**
   Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 57,8 ha. W obowiązującym studium obszar ten oznaczony jest na rysunku studium jako teren zieleni naturalnej (pas terenu wzdłuż linii brzegowej jeziora) oraz w głównej mierze jako teren oznaczony symbolem „UT" co oznacza, że jest to teren istniejących obiektów wypoczynkowych, przewidzianych do przebudowy i rewitalizacji, na którym proponuje się wyznaczenie użytku ekologicznego, zgodnie z częścią C pkt 1.2. Obecne zagospodarowanie to właśnie dawny ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy wraz z infrastrukturą towarzysząca m.in. plaża, boiska sportowe, domki wypoczynkowe. Całość od dłuższego czasu pozostaje nieużytkowana i popada w ruinę. Uzupełnienie terenu stanowią pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną (m.in. trafostacja i wieża telekomunikacyjna). W granicach obszaru opracowania znajduje się również teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r. W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33. Południową część obszaru opracowania stanowią grunty leśne. Teren sąsiaduje z drogą powiatową nr 2473P.

2. **Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**
   Obszar objęty zmianą studium jest położony w rejonie kąpieliska nad jeziorem Bnińskim i obejmuje grunty leśne oraz tereny dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego wraz z bazą sportową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną. Stan ładu przestrzennego przedstawia się jako niezadawalający, co wynika z braku właściwego nadzoru właścicielskiego i postępującej degradacji terenów dawnego ośrodka sportowego.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z podziałem Polski na jednostki fizyczno-geograficzne wg J. Kondrackiego analizowany obszar zlokalizowany jest na obszarze prowincji Nizina Środkowoeuropejska, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionu Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionu Równina Wrzesińska.

Teren znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik", chronionego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.), przy czym na terenie całej Polski obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Teren położony jest w odległości ok. 6,5 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012, obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Ostoja Rogalińska" PLB300017 i Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz w odległości ok. 8,1 km od obszaru Natura 2000 – obszary siedliskowe „Dolina Średzkiej Strugi" PLH300057.

Teren objęty zmianą studium znajduje się w granicach strefy wielkopolskiej określonej w opublikowanej w roku 2020 przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2019". Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych.
W efekcie oceny przeprowadzonej pod kątem ochrony roślin, w zakresie dwutlenku siarki i tlenków azotu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. Natomiast w zakresie ozonu, na podstawie obiektywnego szacowania, strefie przypisano klasę C. Pod kątem ochrony zdrowia dla poziomu dopuszczalnego pyłu PM2,5, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. Ocena wykonana dla pyłu PM10 i poziomu dopuszczalnego wykazała przekroczenia dopuszczalnej liczby przekroczeń w roku kalendarzowym dla 24 godzin. Przekroczenia wystąpiły na 5 stacjach w województwie wielkopolskim i skutkowały przypisaniem strefie wielkopolskiej klasy C. Ponadto stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefę wielkopolską zaliczono do klasy C.

Wpływ na klimat akustyczny terenu objętego opracowaniem ma przede wszystkim ruch samochodowy odbywający się drogą powiatową. Natężenie hałasu generowanego przez samochody charakteryzuje się zmiennością w ciągu doby – większe w porze dziennej oraz znacząco mniejsze w porze nocnej. Ponadto, w czasie żniw oraz jesiennych prac polowych zakłóceniom akustycznym podlega środowisko wiejskie na skutek uciążliwości spowodowanych pracami sprzętu rolniczego (kombajny, ciągniki rolnicze, koparki) na polach i wzdłuż dróg dojazdowych.

Jednolita część wód powierzchniowych, w granicach których znajduje się obszar objęty projektem zmiany studium to JCWP Głuszynka RW6000251857489. Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r. poz. 1638) JCWP Kopel do Głuszynki, Głuszynka, Kopel od Głuszynki do ujścia, Warta od Pyszącej do Kopli oraz jezioro Bnińskie należą do jednolitych części wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Zgodnie z § 2 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r., poz. 1638), cały obszar regionu wodnego określa się jako obszar szczególnie narażony na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć. W załączniku do powyższego rozporządzenia określono JCWP o nazwie Głuszynka jako wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Teren objęty projektem zmiany studium znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego.

Obszar opracowania zmiany Studium zlokalizowany jest w granicach JCWPd nr 60 (GW600060). Celem środowiskowym dla tej części wód podziemnych w zakresie stanu chemicznego jest dobry stan chemiczny, natomiast celem środowiskowym w zakresie stanu ilościowego jest dobry stan ilościowy. Osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWPd nr 60 nie jest zagrożone.

Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w 2016 r. stan chemiczny podziemnych JCWPd nr 60 został określony jako słaby, a stan ilościowy wód podziemnych JCWPd nr 60 został określony jako dobry. W 2020 r. stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych JCWPd nr 60 został określony jako dobry.

Na terenie objętym zmianą studium (w granicach działek nr 362/26 i 362/20) zlokalizowane są trzy nieczynne ujęcia wód podziemnych.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania znajduje się teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r.).
W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się zabytki archeologiczne: są to cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na brak przeprowadzonego audytu krajobrazowego brak rekomendacji, wniosków i granic krajobrazów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Teren objęty zmianą studium, w przypadku wprowadzenia właściwego nadzoru właścicielskiego – uporządkowanie i odpowiednie zaadaptowanie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, ma szanse na zapewnienie obecnym i przyszłym mieszkańcom i użytkownikom właściwego poziomu życia w przyjaznym i dobrze funkcjonującym otoczeniu.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Nie występują czynniki zagrażające życiu lub bezpieczeństwu mieszkańców.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione,

migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na położenie w sąsiedztwie jeziora, z infrastrukturą wymagającą odpowiedniego zaadaptowania i odbudowy, teren objęty zmianą studium predysponowany jest pod funkcję kultury i kultury fizycznej oraz teren usług turystycznych, wraz z uzupełniającą funkcją mieszkaniową i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zmiany demograficzne, w tym migracje, nie wpływają na konieczność wyznaczania nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru objętego zmianą studium.

Założyć należy, że odbudowa ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego może wymagać zaangażowania finansowego ze strony gminy. Jednakże założenia zmiany studium nie wskazują aby obszar objęty zmianą studium musiał stanowić tereny o charakterze wyłącznie publicznym.

Bliskość miasta Poznania i położenie terenu w rejonie terenów rolnych i leśnych, nad jeziorem Bnińskim stanowi o atrakcyjności terenu i determinuje wytyczne do jego rozwoju.

Biorąc pod uwagę analizy wykonane w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" oraz w „Aneksie do opracowania „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kórnik. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" dla projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego działki o numerach ewid. 149/3 i 149/5, obręb Skrzynki", to wskazują one, iż jest potrzeba wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz produkcyjną i składowo-magazynową. Uzasadnieniem powyższego jest stały wzrost liczby mieszkańców i konieczność wypełniania zadań własnych gminy. Przedmiotowa zmiana studium nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę, a jedynie uwzględnia fakt, że w ramach obszaru objętego zmianą znajdują się niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej. Sankcjonuje się ich występowanie, jednak nie zakłada się ich dalszego poszerzenia i dalszego zwiększania liczby mieszkańców.

Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju wprowadzenie funkcji innych niż mieszkalne jest korzystne dla funkcjonowania miejscowości. Zasadą zrównoważonego rozwoju jest wielofunkcyjność każdej z miejscowości, tj. racjonalny udział funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej, ale i aktywizacji gospodarczej, która może być zapleczem w postaci miejsc pracy.

Końcowym wnioskiem „bilansu" jest stwierdzenie, iż „Równoległą determinantą (…) winno być ciągłe podtrzymywanie atrakcyjności gminy zarówno na poziomie ekonomicznym jak i przestrzennym w zakresie obszaru metropolitalnego".

Zatem reasumując: bardzo korzystne położenie terenu objętego zmianą studium, w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, uzasadnia wyznaczenie terenu kultury i kultury fizycznej oraz terenu usług turystycznych. Wyznaczenie tego obszaru w studium nie będzie wpływać na zmianę bilansu demograficznego gminy.

8. Stan prawny gruntów.

Grunty w granicach opracowania zmiany studium stanowią własność Skarbu Państwa i własność prywatną.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren usytuowany jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik", chronionego ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).

W granicach zmiany studium znajdują się dwa drzewa pomnikowe – Pomniki przyrody:

- „Błażej" - Dąb szypułkowy – (Quercus robur). Drzewo o obwodzie 670 cm, wysokości 26 m, wieku około 400 lat, znajdujący się obok boiska sportowego i niewielkiego zbiornika wodnego w północnej części opracowania, na terenie obecnej działki ewidencyjnej nr 362/30,
- „Dorotka" Lipa drobnolistna - (Tilia cordata). Drzewo o obwodzie 330 cm, wysokości 16 m, wieku około 200 lat, znajdujące się obok muszli koncertowej w północnej części opracowania, na terenie obecnej działki ewidencyjnej nr 362/28.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**.**

Obszar opracowania objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie Kórnik – Środa Wlkp. Nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2024 r.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Obszar objęty zmianą studium przylega do drogi powiatowej nr 2473P. Obszar objęty zmianą studium – w części obejmującej dawny ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy, jest zwodociągowany i zgazyfikowany. W granicach zmiany studium występują sieci elektroenergetyczne oraz sieć telekomunikacyjna jak również sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej (brak jest jednak połączenia z kanalizacją sanitarną zewnętrzną – brak podłączenia do oczyszczalni ścieków, co w długookresowej perspektywie wymaga zmiany i poprawy).

W zakresie gospodarki odpadami zastosowanie mają przepisy odrębne.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Obecne i zakładane, docelowe zagospodarowanie terenu objętego opracowaniem ma znaczenie lokalne.

15. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarem:

a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
d) narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Podsumowując wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej nie występują.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. **Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:**
   a) **kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,**
   b) **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

      Na terenie objętym zmianą studium wskazuje się:
      - w granicach wyznaczonego terenu US*/UT następujące zasady:
        - dominująca funkcja – tereny kultury i kultury fizycznej oraz usług turystycznych (w tym m. in. hotele, motele, kempingi, obiekty kultu religijnego, ośrodki kulturalne itp.),
        - dopuszczenie uwzględnienia jedynie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-letniskowej,
        - dopuszczenie wyznaczenia terenów usług nieuciążliwych o charakterze podstawowym, przez które należy rozumieć usługi takie jak: handel detaliczny, gastronomia, nieuciążliwe usługi rzemieślnicze, biura, administracja, przychodnie lekarskie, oświatowe i związane z ochroną zdrowia, itp., których zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców, w tym zwłaszcza użytkowników okolicznych terenów (z wykluczeniem lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko),
        - dopuszczenie zachowania istniejących gruntów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu lub zagospodarowania ich jako terenów o charakterze zieleni krajobrazowej,
      - w granicach terenu zieleni naturalnej (Z) wprowadzenie zakazu zabudowy i zagradzania strefy przybrzeżnej jeziora, z obowiązkiem zapewnienia dostępu do linii brzegowej jeziora, co najmniej w odległości określonej w ustawie - Prawo wodne, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej zwiększyć tą odległość,
      - w granicach terenu lasów (ZL) zagospodarowanie lasów powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji leśnej,
      - w granicach terenu zieleni naturalnej (Z) i terenu lasów (ZL) wskazuje się pozostawienie dotychczasowych form użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury turystyczno-wypoczynkowej, której celem jest podwyższanie walorów wypoczynkowych tych terenów,
      - dopuszczenie ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia wskazanego w niniejszej zmianie studium,
      - zapewnienie postulowanych na rysunku studium miejsc ogólnodostępnych z punktami widokowymi,
      - zapewnienie postulowanych na rysunku studium przejść do jeziora oraz wyznaczenie ciągu pieszego lub rowerowego (z możliwością wyznaczenia obydwóch form) wzdłuż jeziora Bnińskiego,
      - ponadto postuluje się wprowadzenie zakazu dokonywania wtórnych podziałów gruntów.

      W granicach terenu objętego zmianą studium należy uwzględnić wytyczne szczegółowe w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu:
      - dla terenu US*/UT:
        - maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,
        - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki,
        - wysokość:

- budynków usługowych, wiat nie może przekraczać 12 m,
- obiektów uzupełniających – mieszkalnych jednorodzinnych – maks. 9,0 m, mieszkalnych wielorodzinnych maks. 10 m,
- obiektów infrastruktury technicznej maks. 5 m,

– w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się ustalenie wyższych wskaźników powierzchni zabudowy, niższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i większej wysokości zabudowy aniżeli parametry wskazane powyżej, pod warunkiem szczegółowego rozpatrzenia tej kwestii na etapie sporządzania planu miejscowego,
– dopuszcza się podpiwniczenie (przy czym zaleca się aby realizację kondygnacji podziemnych poprzedzić sporządzeniem dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu, w celu oceny możliwości wystąpienia zagrożeń warunków gruntowo-wodnych. Ich lokalizacja powinna być warunkowana tym, że nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, destabilizacji stosunków wodnych oraz nie wpłynie niekorzystnie na stateczność gruntów),
– obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji.;

- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi powiatowej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni tych dróg, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy;
- lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi powiatowej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkownika dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie;
- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy; w przypadku lokalizacji ww. obiektów na terenach w zasięgu ww. uciążliwości zastosować w tych obiektach środki techniczne zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zabezpieczenia dla ochrony przeciwpożarowej.

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu:

a) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu,
b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy czym podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika (np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione). Natomiast dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone (np. duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo-wodne, itd.),
c) należy zwrócić uwagę, na potrzebę zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących

eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a w szczególności czwartorzędowego poziomu wodonośnego, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych,

d) prowadzenie segregacji odpadów powinno następować w miejscu ich powstawania i gromadzenia, a sposób ich zagospodarowania musi być zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych,
e) dla celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się sytuowania biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
f) wskazane jest zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
g) nakazuje się zachowanie i ochronę Pomników Przyrody – drzew: „Dorotka" Lipa drobnolistna - Tilia cordata oraz „Błażej" - Dąb szypułkowy - Quercus robur,
h) przy sytuowaniu źródeł energii odnawialnej przyjąć rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w szczególności na różnorodność biologiczną, a także na rośliny, grzyby i zwierzęta, w tym gatunki chronione, mogących być rezultatem instalowania odnawialnych źródeł energii, które zostały dopuszczone zapisami studium.

W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania znajduje się teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r.).

Wskazuje się zasady zagospodarowania ww. terenu dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego:

- zakaz jego zabudowy,
- konieczność uzgadniania z służbami konserwatorskimi działań dotyczących planów zagospodarowania ww. terenu, w tym m. in. w zakresie ingerencji w nagrobki, płyty nagrobne, działań związanych z wycinką drzew, wygrodzeń terenu itp.

W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się zabytki archeologiczne: są to cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33.

Mając powyższe na uwadze, w ramach obszaru objętego zmianą studium wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w zespole stanowisk archeologicznych. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać stosowne pozwolenia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi komunikacyjnej przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami obszaru objętego zmianą studium i powiązanie go z obszarem opracowania na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obsługę komunikacyjną obszaru opracowania należy zapewnić na dotychczasowych zasadach z drogi powiatowej.
Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej.
Odprowadzenie ścieków bytowych należy przewidzieć docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
W pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze zmiany studium, w granicach terenu US*/UT dopuszcza się:

a) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się sytuowania biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) wydzielania działek pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej wraz z dopuszczeniem ogradzania obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych;
d) wykonywanie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
e) realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego dotyczących sieci i obiektów infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej;
f) wycinkę drzew w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną.

Na terenie objętym zmianą studium (w granicach działek nr 362/26 i 362/20) lokalizowane są trzy nieczynne ujęcia wód podziemnych. W przypadku likwidacji tych ujęć zastosowanie mają obowiązujące przepisy odrębne (Ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz Prawo wodne).

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przy czym dopuszcza się na terenie zmiany studium realizację zadań własnych gminy, w zakresie uzbrojenia terenu.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2.
Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

8. **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

   Zamierza się sporządzić plan miejscowy dla obszaru objętego zmianą studium. Jednocześnie częściowo teren US*/UT w jego północnej części jest obszarem wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

   W granicach terenu zieleni naturalnej (Z) i terenu lasów (ZL) wskazuje się pozostawienie dotychczasowych form użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury turystyczno-wypoczynkowej, której celem jest podwyższanie walorów wypoczynkowych tych terenów.

9. **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

   Istniejące grunty rolne i leśne na terenie US*/UT wskazuje się do przekształcenia pod nowe funkcje kultury i kultury fizycznej oraz usług turystycznych, z możliwością zagospodarowania ich jako tereny o charakterze zieleni krajobrazowej albo jako tereny rolne lub leśne.

   W granicach terenu lasów (ZL) zagospodarowanie lasów powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji leśnej.

   W granicach terenu zieleni naturalnej (Z) i terenu lasów (ZL) wskazuje się pozostawienie dotychczasowych form użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury turystyczno-wypoczynkowej, której celem jest podwyższanie walorów wypoczynkowych tych terenów,

10. **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

    Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

    Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

12. **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).**

    Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

13. **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

    Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14. **Obszary zdegradowane.**

    Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

15. **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

    Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

16. **Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

    Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym**.**

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana studium ma na celu określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia obszaru objętego zmianą studium, tj. teren i okolice dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego usytuowanego na południowo-zachodnim brzegu jeziora Bnińskiego. Powierzchnia terenu objętego zmianą studium wynosi ok. 57,8 ha. W obowiązującym studium obszar ten oznaczony jest na rysunku studium jako teren zieleni naturalnej (pas terenu wzdłuż linii brzegowej jeziora) oraz w głównej mierze jako teren oznaczony symbolem „UT" co oznacza, że jest to teren istniejących obiektów wypoczynkowych, przewidzianych do przebudowy i rewitalizacji, na którym proponuje się wyznaczenie użytku ekologicznego, zgodnie z częścią C pkt 1.2. Obecne zagospodarowanie to właśnie dawny ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą m. in. plaża, boiska sportowe, domki wypoczynkowe. Uzupełnienie terenu stanowią pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną (m. in. trafostacja i wieża telekomunikacyjna). W granicach obszaru opracowania znajduje się również teren dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków na podstawie zarządzenia nr 16/WEZ/2019 z dnia 12.03.2019 r.). W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się cztery strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (1) obszar AZP 57-29/30, (2) AZP 57-29/31, (3) AZP 57-29/32, (4) AZP 57-29/33. Południową część obszaru opracowania stanowią grunty leśne. Teren sąsiaduje z drogą powiatową nr 2473P.

Obszar objęty zmianą studium jest położony w rejonie kąpieliska nad jeziorem Bnińskim i obejmuje grunty leśne oraz tereny dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego wraz z bazą sportową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną. Stan ładu przestrzennego przedstawia się jako niezadawalający, co wynika z braku właściwego nadzoru właścicielskiego i postępującej degradacji terenów dawnego ośrodka sportowego. Obszar wymaga pilnych działań mających na celu przywrócenie właściwego zagospodarowania terenu.

Obszar objęty zmianą studium obejmuje ponadto teren zieleni naturalnej wzdłuż brzegu jeziora Bnińskiego oraz w południowej części teren kompleksu leśnego, które stanowią zaplecze rekreacji dla tej części gminy i stanowią uzupełnienie podstawowych funkcji wyznaczonych na terenie US*/UT.

ZMIANA STUDIUM NR 34

Synteza rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą grunty obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz północny zachód gminy, tj. obszary obrębów: Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin oraz część obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Zmiana nr 34, wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr XXII/278/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Zgodne z § 3 ww. uchwały dopuszcza się opracowanie studium w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały w kilku odrębnych etapach. Mając powyższe na uwadze, zmiana nr 34 obejmuje teren wskazany w uchwale o przystąpieniu za wyjątkiem części obrębu Błażejewko – w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, która została objęta zmianą nr 33 (Uchwała nr XXXII/442/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą dotyczącą części wsi Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik). Ponadto zmiana nr 34 wynika również z uchwały Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kórnik, ze zmianą obejmującą północny zachód gminy, tj. obszar obrębów: Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 34 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130., w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. 2023 poz. 1688).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania studium

Celem opracowania jest aktualizacja i ujednolicenie obowiązującego dokumentu studium w obszarze zachodniej części gminy. Obszar ten posiada obecnie 33 uchwalone zmiany studium, które fragmentarycznie w poszczególnych obrębach zostały włączone w opracowanie przedmiotowej zmiany. Obszar położony poza granicami opracowywanej zmiany studium obejmuje zmiany studium nr 21, część nr 22 i całość nr 30 i nr 33, których ustalenia pozostają bez zmian. Część zmiany studium nr 22 położona jest w granicy sporządzanej zmiany nr 34. Obszar zmiany studium nr 34 włącza w części ustalenia zmiany nr 22 znajdującej się w obszarze zmiany.

Studium mimo ujednolicania przy każdej zmianie poprzez dodawanie nowych oznaczeń i symboli terenów przestaje być czytelne w polityce przestrzennej całej gminy. Zakres zmian obejmować ma również zmianę obowiązującej części graficznej Studium w sposób jednolity z określonymi kierunkami dla przedmiotowej zmiany studium. W związku z istniejącym problemem braku czytelności przedmiotowego dokumentu oraz widocznym w ostatnich latach

znaczącym rozwojem w kierunku zabudowy mieszkaniowej – Rada Miasta i Gminy podjęła uchwały w sprawie sporządzenia studium dla obszaru zachodniej części gminy. Widoczny na obszarze gminy zintensyfikowany przyrost terenów zabudowy mieszkaniowej, w znaczącym stopniu stanowi efekt licznie wydawanych przez gminę na przestrzeni lat decyzji o warunkach zabudowy pod przedmiotową funkcję. Fakt ten wymusił w wielu przypadkach konieczność usankcjonowania wydanych decyzji o warunkach zabudowy w obszarze objętym opracowaniem. W związku z nadwyżką terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy, w sporządzanym dokumencie zasadnym jest zweryfikowanie granic obszarów zabudowy mieszkaniowej i odpowiednie ich wyznaczenie zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i zasadami planowania przestrzennego i kształtowania zabudowy, w tym także o ile jest to zasadne, to również usunięcie pewnych już wyznaczonych obszarów zabudowy mieszkaniowej ze studium. Celem jest również wprowadzenie rozstrzygnięcia Wojewody w sprawie strefy zrzutu oraz rzeczywistego przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV (korekta przebiegu na aktualnym rysunku). W studium należy również wyregulować granice łącznika ekologicznego.

W przeważającej części obszaru objętego opracowaniem nadal obowiązują zapisy pierwotnej wersji tego dokumentu zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z 16 czerwca 1998 roku. Dla pozostałej części gminy poczyniono już kroki do aktualizacji suikzp.

Wprowadzone zmiany ujednolicą zapisy wprowadzonych dotychczas częściowych zmian zlokalizowanych w części zachodniej oraz usystematyzują dokument w podziale na obowiązujące kierunki w części wschodniej gminy, dla których wciąż obowiązywać będą zapisy dotyczące zmian nr 21, cz. 22, nr 30 i nr 33 zgodne ze stanem faktycznym w terenie.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. ***Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu***

   Obszar opracowania obejmuje zachodnią część gminy od strony zachodniej drogi S11 wraz z terenami miasta Kórnik oraz obrębem Bnin. Uwarunkowania przedmiotowego obszaru zostały scharakteryzowane w poszczególnych działach tematycznych.

2. ***Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony***

   Stan ładu przestrzennego, w tym części obszaru objętego zmianą Studium został przedstawiony w części B, rozdziale 2. pt.: "Stan ładu przestrzennego".

3. ***Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego***

   Stan środowiska gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą został przedstawiony w części B, rozdziale 3: "Środowisko przyrodnicze"

4. ***Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej***

   Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą został przedstawiony w części B, rozdziale 4: "Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej".

   W obszarze objętym zmianą studium zlokalizowane są: „Kórnik – zespół zamkowo-parkowy wraz z kościołem parafialnym – nekropolią właścicieli" uznany za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z 15 czerwca 2011 r., a także zabytki archeologiczne i obiekty wpisane do rejestru zabytków.

   Dla gminy Kórnik istnieje gminna ewidencja zabytków, która została zatwierdzona zarządzeniem nr 25 Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 12 marca 2024 r., w sprawie: przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Kórnik. Ponadto istnieje też gminna ewidencja zabytków archeologicznych.

   W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie układu urbanistycznego miasta Kórnik, wpisanego do rejestru zabytków:

- *wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne oraz wydzielenia działek geodezyjnych i lokalizacje reklam i tablic informacyjnych na terenie strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków,*
- *nakaz trwałego zachowania historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołów budowlanych i pojedynczych budynków, kształtów placów i ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, a także zachowania gabarytów i linii zabudowy oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego układu,*
- *zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, reklam, urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, obiektów teletechnicznych i wszelkich dominant wysokościowych w przestrzeni architektonicznej w sposób i w formie zakłócającej historyczne relacje przestrzenne oraz deprecjonujące obiekty o wartości zabytkowej,*
- *nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.*

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego należy uwzględnić w celu zapewnienia jego ochrony:

- *na terenie znajdują się zabytki archeologiczne- stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków gm. Kórnik – w obszarze stanowisk archeologicznych: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,*
- *zachowanie pierwotnej formy i gabarytów obiektów,*
- *zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,*
- *zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp. budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,*
- *zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie utraconej stolarki na podstawie materiałów ikonograficznych,*
- *zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,*
- *zakaz wykonania ogrodzenia pełnego betonowego,*
- *zachowanie tradycyjnych ogrodzeń drewnianych,*
- *wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na terenie działek na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe,*
- *nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie wszelkich prac budowlanych i konserwatorskich przy budynkach wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków,*
- *nakaz uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej na prace budowlane i rozbiórkowe prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz w parku,*
- *wyklucza się zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni (instalacji fotowoltaicznych, urządzeń przemysłowych albo dużych ferm zwierzęcych, lokalizacja wież telefonii komórkowej, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych - wpływają deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury),*
- *zakaz zabudowania i prowadzenia inwestycji budowlanych na obszarze stanowisk wpisanych do rejestru zabytków i ich strefy ekspozycji.*

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Na terenie gminy obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23

z 27 marca 2023 roku. Wykaz wszystkich krajobrazów w granicach obszaru zmiany studium znajduje się w Tab. 32. Dwa krajobrazy w granicach gminy zmiany studium o kodzie zostały uznane za priorytetowe: krajobraz o kodzie 30-315.64-085 – na obszarze gminy, zaś krajobraz o kodzie 30-315.56-178 – na obszarze miasta.

Tab. 32 Wykaz krajobrazów w granicach zmiany studium (w oparciu o audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego)

lp.	ID	kod krajobrazu	Typ	podtyp	priorytet
1	800	30-315.56-023	leśny	3b (z przewagą siedlisk lasowych)	Nie
2	813	30-315.56-026	leśny	3b (z przewagą siedlisk lasowych)	Nie
3	1356	30-315.56-028	podmiejskie i osadnicze	8d (zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych)	Nie
4	1140	30-315.56-059	wiejskie	6g (z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim)	Nie
5	2239	30-315.56-083	miejski	9a (miejscowości z zachowanym układem historycznym)	Nie
6	2528	30-315.56-084	miejski	9a (miejscowości z zachowanym układem historycznym)	Nie
7	1141	30-315.56-116	podmiejskie i osadnicze	8c (miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim)	Nie
8	2164	30-315.56-168	komunikacyjny	14b (kompleksy lotniskowe)	Nie
9	1355	30-315.56-190	mozaikowe	7b (podmiejskie)	Nie
10	2329	30-315.56-182	wód powierzchniowych	1a (wód powierzchniowych)	Nie
11	2248	30-315.56-188	leśny	3b (z przewagą siedlisk lasowych)	Nie
12	2342	30-315.56-167	podmiejskie i osadnicze	8d (zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych)	Nie
13	2251	30-315.56-170	wielkomiejskie	10d (wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe)	Nie
14	1865	30-315.64-048	leśny	3b (z przewagą siedlisk lasowych)	Nie
15	991	30-315.56-129	bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	2b (z dominacją szuwarów i turzycowisk)	Nie
16	990	30-315.56-187	leśny	3a (z przewagą siedlisk borowych)	Nie
17	2220	30-315.56-186	wiejskie	6c (z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola)	Nie
18	670	30-315.56-180	leśny	3a (z przewagą siedlisk borowych)	Nie
19	833	30-315.56-184	leśny	3b (z przewagą siedlisk lasowych)	Nie

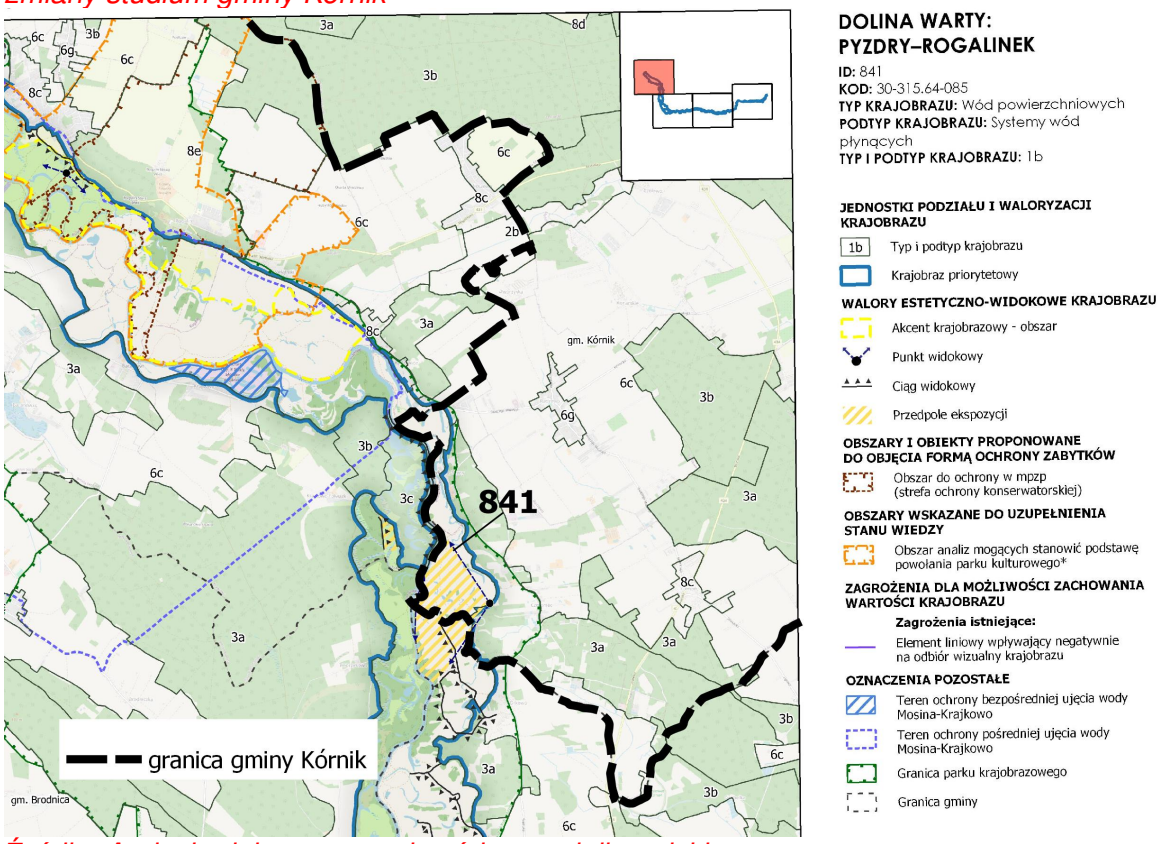
20	*2245*	*30-315.56-179*	*podmiejskie i osadnicze*	*8d (zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych)*	*Nie*
21	*2247*	*30-315.56-183*	*bagienno-łąkowe - głównie bezleśne*	*2b (z dominacją szuwarów i turzycowisk)*	*Nie*
22	*2446*	*30-315.56-092*	*leśny*	*3a (z przewagą siedlisk borowych)*	*Nie*
23	*2445*	*30-315.56-118*	*wiejskie*	*6c (z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola)*	*Nie*
24	*2139*	*30-315.56-185*	*wiejskie*	*6d (z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości)*	*Nie*
25	*1964*	*30-315.56-117*	*leśny*	*3a (z przewagą siedlisk borowych)*	*Nie*
26	*1963*	*30-315.64-029*	*leśny*	*3a (z przewagą siedlisk borowych)*	*Nie*
27	*1357*	*30-315.56-131*	*wiejskie*	*6c (z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola)*	*Nie*
28	*1454*	*30-315.64-078*	*wiejskie*	*6c (z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola)*	*Nie*
29	*2249*	*30-315.56-169*	*wielkomiej-skie*	*10e (tereny sportowo-rekreacyjne)*	*Nie*
30	*841*	*30-315.64-085*	*wód po-wierzch-niowych*	*1a (systemy wód płynących)*	*TAK*
31	*2238*	*30-315.56-178*	*podmiejskie i osadnicze*	*8e (wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne kompono-wane układy architektury, zieleni i wód)*	*TAK*

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Krajobraz priorytetowy ID: 841 o nazwie „Dolina Warty: Pyzdry–Rogalinek" zlokalizowany jest w centralnej części województwa wielkopolskiego, na terenie powiatów: poznańskiego, śremskiego, średzkiego, wrzesińskiego i jarocińskiego, na terenie gmin: Puszczykowo, Mosina, Kórnik, Brodnica, Śrem, Zaniemyśl, Książ Wielkopolski, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Miłosław, Żerków, Kołaczkowo, Pyzdry. Krajobraz ma długość około 74 km i ciągnie się od Rogalinka do Pyzdr.

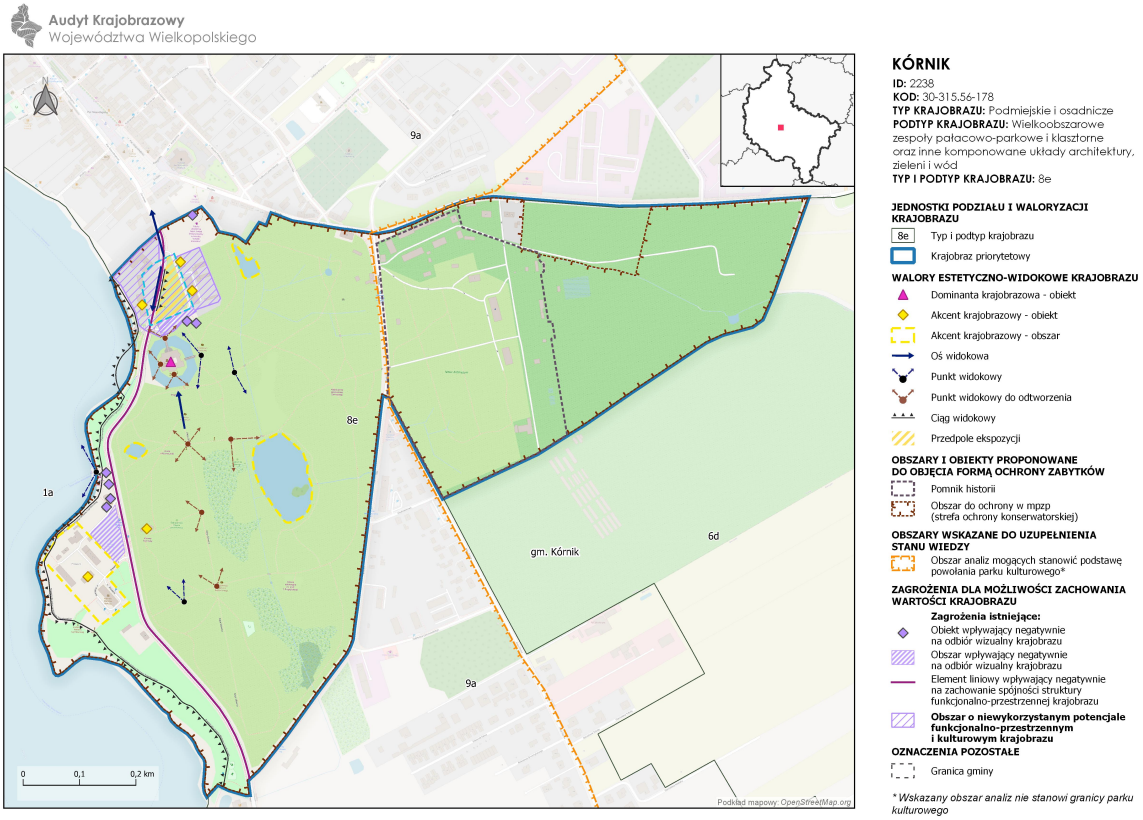
Krajobraz priorytetowy ID: 2238 o nazwie „Kórnik" zlokalizowany jest na terenie miasta Kórnik. Krajobraz to obszar falisty, charakteryzujący się niewielkimi różnicami poziomu terenu. Jest to historyczna, wielkopowierzchniowa parkowo-wodno-osadnicza kompozycja zlokalizowana w przestrzeni miasta Kórnik.

Ryc. 2. Granice krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty: Pyzdry–Rogalinek” na terenie zmiany studium gminy Kórnik



Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Ryc. 3. Granice krajobrazu priorytetowego „Kórnik" na terenie zmiany studium gminy Kórnik



Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.
Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego (kod: 30-315.64-085).

Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków:[5]
1. Obszary do objęcia formami ochrony przyrody (o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody):

Forma ochrony przyrody	*Rekomendacje i wnioski*
park krajobrazowy	*Rogaliński Park Krajobrazowy – powiększenie granic – włączenie obszaru doliny Warty w rejonie Śremu*
obszar chronionego krajobrazu	*– nie określa się*
zespół przyrodniczo-krajobrazowy	*– nie określa się*

2. Obszary objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:

Forma ochrony przyrody	*Rekomendacje i wnioski*
park krajobrazowy	*– nie określa się*
obszar chronionego krajobrazu	*– nie określa się*
zespół przyrodniczo-krajobrazowy	*– nie określa się*

3. Obszary do objęcia formami ochrony zabytków (o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):

wpis do rejestru zabytków	*– nie określa się*
wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa	*– nie określa się*
uznanie za pomnik historii	*– nie określa się*

[5] *Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych – zał. nr 7 ust. 2 pkt 3, 4 i 5*

utworzenie parku kulturowego	*– nie określa się*
ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i innych decyzjach	*– nie określa się*

4. Obszary wskazane do uzupełnienia stanu wiedzy:

obszar analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego	*– obszar o zachowanych wartościach kulturowych i przyrodniczych związany z działalnością rodu Raczyńskich w rejonie Rogalina oraz z osadnictwem olęderskim Puszczy Pyzdrskiej*
Nadwarciański Park Krajobrazowy	*– możliwość włączenia obszaru ujścia rzeki Prosny do Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego*
Obszar Chronionego Krajobrazu Szwajcaria Żerkowska	*– analiza aktualności granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Szwajcaria Żerkowska*

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Poziom regionalny

Zadania polityki przestrzennej województwa	*Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa*
Kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej i dbałość o ład przestrzenny	*Kształtowanie nowych struktur przestrzennych z zachowaniem rozwoju zrównoważonego, z uwzględnieniem ochrony i zachowania walorów krajobrazowych*
	Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych wynikających z ukształtowania terenu
	Stosowanie stref buforowych, w tym ochronnych, w postaci pasów zieleni redukujących negatywny wpływ obiektów przemysłowych i usługowych na walory krajobrazowe
	Kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego
	Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Ochrona walorów przyrodniczych	*Zachowanie obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, w tym sporządzenie planów ochrony dla parków krajobrazowych znajdujących się w granicach krajobrazu priorytetowego (Nadwarciański PK, Żerkowsko-Czeszewski PK, Rogaliński PK) oraz ustanowienie planu ochrony dla rezerwatu przyrody Krajkowo*
	Ochrona oraz właściwe kształtowanie ekotonów stref brzegowych cieków, w postaci pasów zieleni, redukujących dopływ zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego oraz bytowego
	Obejmowanie nowych obszarów ochroną prawną, zmiana rangi ochrony lub granic istniejących form ochrony przyrody, w tym powiększenie granic Rogalińskiego Parku Krajobrazowego – włączenie doliny Warty w rejonie Śremu oraz utworzenie rezerwatu przyrody na obszarze Łęgów Nadwarciańskich (gm. Nowe Miasto nad Wartą)
	Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający ochronę unikatowych wartości środowiska przyrodniczego
	Dążenie do zachowania dotychczasowej funkcji użytkowania terenów leśnych i rolnych poprzez ograniczanie ich prze-

	kształcania na inne cele
	Zachowanie istniejących kompleksów leśnych i ochrona leśnej różnorodności biologicznej
	Zachowanie istniejących ekosystemów łąkowych w obrębie dolin rzecznych i teras zalewowych
	Zachowanie ekosystemów trawiastych i mokradłowych
	Zapewnienie ciągłości i trwałości systemu przyrodniczego województwa, w tym zachowanie i odtwarzanie ciągłości przestrzennej obszarów kluczowych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przestrzeni przyrodniczej
	Zachowanie drożności korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie zabudowy oraz zainwestowania na ich obszarach
	Zachowanie obszarów wolnych od zabudowy stanowiących naturalne, powiązane ze sobą struktury przyrodnicze (doliny rzeczne) oraz stosowanie stref buforowych ograniczających intensyfikację zabudowy wokół cieków
	Wprowadzanie zieleni osłonowej wokół obiektów wpływających na negatywny odbiór krajobrazu
	Przeciwdziałanie fragmentacji ekosystemów, w tym kompleksów leśnych oraz zapewnienie ich łączności ekologicznej
	Rekultywacja i renaturyzacja obszarów zdegradowanych i przekształconych antropogenicznie
	Ochrona gleb przed zanieczyszczeniami
	Przeciwdziałanie erozji oraz ochrona przed ruchami masowymi ziemi
	Ochrona powierzchni ziemi, w tym ograniczanie przekształceń rzeźby terenu
	Rozwój turystyki krajoznawczej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
	Rozwój obszarów rekreacji i wypoczynku z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Ochrona potencjału kulturowego	*Wpisanie obszarów o wysokich wartościach historyczno-kulturowych na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (związanych z początkami Państwa Polskiego – Szlak Piastowski)*
	Wykorzystanie potencjału kulturowego do kreowania nowych produktów turystycznych związanych z kulturą ludową Tośtoki (mieszkańcy wsi na trudno dostępnych rozlewiskach Warty w okolicach Nowego Miasta nad Wartą)
	Utrzymanie ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych
	Wzmacnianie działań ochronnych obiektów i obszarów zabytkowych, w tym przeprowadzenie analiz wartości kulturowych, stanu zachowania i pozostałości osadnictwa olęderskiego i cysterskiego
	Podnoszenie rangi ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów zabytkowych
	Obejmowanie ochroną prawną najcenniejszych obszarów i obiektów zabytkowych o wysokich wartościach kulturowych, historycznych i krajobrazowych, w tym poprzez wspieranie działań na rzecz przeprowadzania analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego na obszarze o zachowanych wartościach kulturowych i krajobrazowych zwią-

	zanych z działalnością rodu Raczyńskich w rejonie Rogalina oraz z osadnictwem olęderskim Puszczy Pyzdrskiej
	Zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
	Rozwój turystyki kulturowej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Rozwój infrastruktury technicznej i transportowej	*Budowa i modernizacja układu dróg, w tym krajowych, wojewódzkich, powiatowych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego*
	Modernizacja i budowa infrastruktury śródlądowych dróg wodnych oraz ich rewitalizacja dla celów turystycznych, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych, w tym promocja i podnoszenie atrakcyjności szlaku wodnego na Warcie stanowiącego część szlaku żeglugi śródlądowej Wielka Pętla Wielkopolski
	Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego
	Lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru oraz z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych

2. Poziom lokalny

1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, w tym gruntów rolnych i leśnych, zieleni naturalnej i urządzonej oraz wód powierzchniowych, jako dominującej,

b) zachowanie i ochrona, ujęcia wody Mosina – Krajkowo, dostarczającego wodę dla aglomeracji poznańskiej wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej,

c) poprawa zagospodarowania obszaru wpływającego negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, m.in. poprzez realizacje zieleni izolacyjnej,

d) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania:

akcent krajobrazowy – obiekt:

– most kolejowy w Solcu nad Wartą,

– grodzisko w Nowym Mieście nad Wartą,

akcent krajobrazowy – obszar:

– nagromadzenie wiekowych dębów rogalińskich w dolinie Warty, pomiędzy Rogalinem, a Radzewicami,

e) wykluczanie możliwości wyznaczania nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe,

f) możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania, z możliwością realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie,

g) możliwość realizacji infrastruktury technicznej w ramach inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową,

h) możliwość tworzenia leśnych stref buforowych, mających na celu zatrzymywanie zanieczyszczeń z sąsiadujących z doliną Warty pól (ochrona siedlisk wodnych i lądowych), w miejscu gdzie pola uprawne dochodzą do koryta Warty,

i) ograniczanie realizowania napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.

2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– nie określa się.

3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

– nie określa się.

8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

a) realizacja małej architektury według spójnej koncepcji dla poszczególnych przestrzeni publicznych,

b) ograniczanie lokalizowania:

– wolnostojących: urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na budynkach, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na terenach zieleni,

c) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane na budynkach należy sytuować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji budynków oraz w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych,

d) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane jako wolnostojące nie mogą zakłócać odbioru wizualnego obiektów, w szczególności zabytkowych, z przestrzeni publicznych,

e) wykluczanie lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych.

11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:

– dla nowych nasadzeń zastosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:

– nie określa się,

c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:

– nie określa się.

12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

a) umożliwia się lokalizowanie, w obrębie terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej, zabudowy usługowej, wyłącznie na potrzeby obsługi ruchu turystycznego, w tym sezonowych punktów gastronomicznych,

b) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.

13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) zachowanie punktów i ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok,

b) zachowanie przedpoli ekspozycji poprzez wykluczanie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury oraz obiektów związanych z zagospodarowaniem terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku,

c) w obszarach przedpoli ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku,

d) możliwość korekty wysokości i kształtu zieleni przesłaniającej widoki z punktów i ciągów widokowych, przy czym każdorazowa decyzja o wycince powinna być poprzedzona inwentaryzacją i waloryzacją zieleni, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie[6]:

1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

1) Możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania, z możliwością realizacji obiektów związanych z funkcją turystyczną i rekreacyjną.

2) Ograniczanie przekształceń terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.

4) Podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, m.in. takich jak: budowa i odbudowa systemu urządzeń wodnych odwadniająco-nawadniających, realizowanie oczek wodnych i stawów, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, trwałych użytków zielonych, renaturyzacją małych rzek oraz odtwarzanie i funkcjonowanie stref ekotonowych, czyli stref buforowych wzdłuż cieków w postaci pasów roślinności

---

[6] Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych – zał. nr 7 ust. 4 pkt 1–4 oraz ust. 2 pkt 2

stanowiących barierę biogeochemiczną m.in. dla azotanów i fosforanów spływających z pól.

5) Dla obszaru wpływającego negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, w celu poprawy jakości przestrzeni i postrzeganego krajobrazu w danym rejonie, rekomenduje się podjęcie działań neutralizujących negatywny odbiór wizualny, w tym zabiegów przesłaniających niekorzystne widoki za pomocą realizacji zieleni izolacyjne.

6) Dla obszarów wpływających negatywnie na zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu ograniczanie presji inwestycyjnej na terenach doliny rzeki Warty.

7) Rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji niekolidujących z nadrzędnymi funkcjami ochrony przyrody, kanalizowanie ruchu turystycznego poprzez szlaki turystyczne i przygotowane miejsca odpoczynku.

8) Rekomenduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji terenów w celu zachowania złóż kopalin.

9) Kontynuacja gospodarki leśnej.

10) Kontynuacja gospodarki wodnej.

11) Kontynuacja działalności rolniczej.

2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

1) Wykluczanie możliwości wycinania lasów łęgowych, ich degradacji, kontrola ich drzewostanu.

2) Wykluczanie możliwości odwadniania terenów podmokłych – mokradeł.

3) Wykluczanie możliwości wprowadzania gatunków obcych i eliminowanie gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia.

4) Wykluczanie możliwości niszczenia roślinności wodnej i ziemno-wodnej.

5) Uzupełnienie zieleni drzewami lub krzewami, spełniającej rolę naturalnej bariery chroniącej przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z okolicznych pól, wzdłuż koryta rzeki Warty na terenie gmin Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Miłosław, Żerków i Kołaczkowo.

6) Prowadzenie działań ochronnych zgodnie z ustanowionymi planami zadań ochronnych i planami ochrony, a w przypadku braku planów ochrony, sporządzenie wskazanych dokumentów.

3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Zachowanie ustanowionych form ochrony przyrody tj. parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, obszarów Natura 2000, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych oraz pomników przyrody.

2) Wspieranie działań na rzecz ustanowienia planów ochrony dla parków krajobrazowych znajdujących się w granicach krajobrazu priorytetowego (Nadwarciański Park Krajobrazowy, Żerkowsko-Czeszewski Park Krajobrazowy, Rogaliński Park Krajobrazowy).

3) Ustanowienie planu ochrony dla rezerwatu przyrody Krajkowo.

4) Realizacja działań wynikających z planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000: Dolina Środkowej Warty PLB300002, Rogalińska Dolina Warty PLH300012 i Ostoja Nadwarciańska PLH300009.

4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

1) Rekomenduje się dla krajobrazu priorytetowego, utrzymanie dotychczasowej funkcji Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego, Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Szwajcaria Żerkowska, Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, rezerwatów przyrody Krajkowo i Czeszewski Las jako obszarów węzłowych (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego charakteryzujących się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi stanowiących bogaty ekosystem

i miejsce występowania licznej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania.
2) Uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych stref zachowania dostępności do zasobów infiltracyjnych rzeki Warty[7].
3) Uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych ochrony jakościowej i ilościowej zasobów infiltracyjnych rzeki Warty oraz objęcie jej ochroną.
4) Uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych strefy perspektywy zapewnienia zaopatrzenia w wodę z zasobów infiltracyjnych rzeki Warty25.
5) Wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć, które mogą spowodować zagrożenia dla jakości i ilości wód powierzchniowych i podziemnych w strefach: zachowania dostępności do zasobów infiltracyjnych rzeki Warty, ochrony jakościowej i ilościowej zasobów infiltracyjnych rzeki Warty i perspektywy zapewnienia zaopatrzenia w wodę z zasobów infiltracyjnych rzeki Warty.
6) Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów w strefach: zachowania dostępności do zasobów infiltracyjnych rzeki Warty, ochrony jakościowej i ilościowej zasobów infiltracyjnych rzeki Warty i perspektywy zapewnienia zaopatrzenia w wodę z zasobów infiltracyjnych rzeki Warty.
7) Podejmowanie działań na rzecz przeprowadzenia analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego na obszarze o zachowanych wartościach kulturowych i krajobrazowych związanych z działalnością rodu Raczyńskich w rejonie Rogalina oraz z osadnictwem olęderskim Puszczy Pyzdrskiej.
8) Rekomenduje się dla krajobrazu priorytetowego, który objęty jest zasięgiem korytarza ekologicznego Północno-Centralnego Dolina Warty KPnC-22A oraz korytarza ekologicznego dolin rzecznych – Dolina Warty, zachowanie strefy ochronnej, którą wyznaczają granice krajobrazu, ze wskazaniem ograniczania lokalizowania nowej zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej związanej z ochrona przeciwpowodziową oraz obsługą ruchu turystycznego.
9) Rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla terenów graniczących z jednostkami osadniczymi położonymi w sąsiedztwie krajobrazu priorytetowego, w celu ograniczenia rozlewania się miejscowości oraz dla terenów, które są lub mogą być w przyszłości zagrożone silną presją turystyczną.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego Kórnik (kod: 30-315.64-178)
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków:[8]
1. Obszary do objęcia formami ochrony przyrody (o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody):

Forma ochrony przyrody	*Rekomendacje i wnioski*
park krajobrazowy	*– nie określa się*
obszar chronionego krajobrazu	*– nie określa się*
zespół przyrodniczo-krajobrazowy	*– nie określa się*

2. Obszary objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:

Forma ochrony przyrody	*Rekomendacje i wnioski*
park krajobrazowy	*– nie określa się*
obszar chronionego krajobrazu	*– nie określa się*
zespół przyrodniczo-krajobrazowy	*– nie określa się*

[7] Uchwała nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania
[8] Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych – zał. nr 7 ust. 2 pkt 3, 4 i 5

3. Obszary do objęcia formami ochrony zabytków (o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):

wpis do rejestru zabytków	*– nie określa się*
wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa	*– nie określa się*
uznanie za pomnik historii	*– poszerzenie granic pomnika historii „Kórnik – zespół zamkowo-parkowy wraz z kościołem parafialnym – nekropolią właścicieli" o Nowe Arboretum*
utworzenie parku kulturowego	*– nie określa się*
ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i innych decyzjach	*– ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej dla całego krajobrazu priorytetowego*

4. Obszary wskazane do uzupełnienia stanu wiedzy:

obszar analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego	*– obszar o zachowanych wartościach kulturowych i krajobrazowych związany z działalnością rodu Działyńskich w rejonie Kórnika i Bnina**

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Poziom regionalny

Zadania polityki przestrzennej województwa	*Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa*
Kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej i dbałość o ład przestrzenny	*Kształtowanie nowych struktur przestrzennych z zachowaniem rozwoju zrównoważonego, z uwzględnieniem ochrony i zachowania walorów krajobrazowych*
	Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych wynikających z ukształtowania terenu
	Racjonalny rozwój zainwestowanych struktur przestrzennych
	Kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego
	Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Ochrona walorów przyrodniczych	*Zachowanie obszarów i obiektów objętych ochroną prawną*
	Obejmowanie nowych obszarów ochroną prawną, zmiana rangi ochrony lub granic istniejących form ochrony przyrody
	Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający ochronę unikatowych wartości środowiska przyrodniczego
	Zachowanie dotychczasowej funkcji użytkowania terenów zieleni urządzonej i ograniczanie ich przekształcania na inne cele
	Zachowanie ekosystemów trawiastych i mokradłowych
	Zapewnienie ciągłości i trwałości systemu przyrodniczego województwa, w tym zachowanie i odtwarzanie ciągłości przestrzennej obszarów kluczowych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przestrzeni przyrodniczej
	Rozwój turystyki krajoznawczej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Ochrona potencjału kulturowego	*Wykorzystanie potencjału kulturowego do kreowania nowych produktów turystycznych*
	Utrzymanie ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych

	Kształtowanie struktur przestrzennych z zachowaniem zgodności z cechami i wartościami zasobów dziedzictwa kulturowego
	Wzmacnianie działań ochronnych obiektów i obszarów zabytkowych
	Podnoszenie rangi ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów zabytkowych
	Obejmowanie ochroną prawną najcenniejszych obszarów i obiektów zabytkowych o wysokich wartościach kulturowych, historycznych i krajobrazowych, w tym poprzez wspieranie działań na rzecz przeprowadzania analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego na obszarze o zachowanych wartościach kulturowych i krajobrazowych związanych z działalnością rodu Raczyńskich w rejonie Rogalina oraz z osadnictwem olęderskim Puszczy Pyzdrskiej
	Zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
	Kształtowanie nowych struktur przestrzennych z poszanowaniem historycznych układów i zespołów cennych kulturowo
	Rozwój turystyki kulturowej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Rozwój infrastruktury technicznej i transportowej	*Budowa i modernizacja układu dróg, w tym krajowych, wojewódzkich, powiatowych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego*
	Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego
	Lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru

2. Poziom lokalny

1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) wprowadzanie w dokumentach planistycznych ustaleń dotyczących zasad ochrony zasobów w strefie ochrony konserwatorskiej,

b) zachowanie i utrzymanie funkcji podstawowych obszaru i obiektów – kulturalnej i naukowej z możliwością realizacji funkcji usługowej (obsługi ruchu turystycznego - gastronomia, drobny handel) oraz mieszkaniowej, dla której wskazuje się zasadność stopniowego wygaszania na rzecz przeznaczenia obiektów zabytkowych na cele kulturalne i naukowe,

c) zachowanie terenów zieleni (w tym: parku – arboretum, Nowego Arboretum, starodrzewia oraz okazałych drzew na terenie dziedzińca zamkowego i Prowentu, zieleni wzdłuż brzegów Jeziora Kórnickiego, z uwzględnieniem na tych terenach historycznego układu drożnego, układu wodnego oraz powiązań widokowych, możliwość weryfikacji istniejącej zieleni w celu odtwarzania/uczytelniania historycznej kompozycji krajobrazowej, form krajobrazowych zieleni, odsłaniania form soliterowych lub ochrony obiektów budowlanych przed niekorzystnym oddziaływaniem zieleni,

d) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania:

dominanta krajobrazowa – obiekt:
- zamek
akcent krajobrazowy – obiekt:
– wschodnia oficyna na dziedzińcu zamkowym,
– zachodnia oficyna na dziedzińcu zamkowym,
– „Klaudynówka" oficyna na dziedzińcu zamkowym,
– pawilon parkowy,
– oficyna w zespole budynków folwarcznych, tzw. Prowent,
akcent krajobrazowy – obszar:
– historyczny Prowent,
– północny staw wraz z zielenią otaczającą,
– zachodni staw wraz z zielenią otaczającą,
– centralny staw parkowy wraz z zielenią otaczającą,
wnętrze krajobrazowe:
– dziedziniec zamkowy wraz z oficynami i zieleńcem
e) wykreowanie dziedzińca zamkowego jako spójnego placu miejskiego (zintegrowanie obu części dziedzińca), powiązanego funkcjonalnie z centrum miasta (rynek) poprzez ul. Zamkową,
f) zmiana parametrów funkcjonalnych drogi - ul. Zamkowej, uspokojenie (zmniejszenie natężenia) ruchu kołowego, w celu uzyskania warunków sprzyjających odtwarzaniu integracji przestrzennej obu części dziedzińca zamkowego oraz parku z Prowentem, oraz poprawy bezpieczeństwa ruchu turystycznego pomiędzy parkingiem (zlokalizowanym przy ul. Zamkowej), a głównym wejściem do arboretum oraz zamku,
g) możliwość rekonstrukcji historycznej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscach posadowienia nieistniejących budynków historycznych,
h) poprawa estetyki lub przebudowa budynków, które stanowią elementy dezintegrujące historyczną przestrzeń: bar Podzamcze, budynek WC, budynek na terenie dawnych ogrodów użytkowych,
i) poprawa estetyki lub przebudowa istniejącej, nieestetycznej zabudowy usługowej (obiekty gastronomiczne i handlowe) przy ul. Zamkowej, w przypadku rozbiórki istniejącej zabudowy możliwa jest realizacja budynków usługowych (o profilu obsługi ruchu turystycznego) trwale związanej z gruntem o spójnej stylistyce, nawiązującej do obiektów historycznych Prowentu, z uwzględnieniem kompozycji przestrzennej założenia,
j) rekomenduje się likwidację parkingu na terenie dziedzińca zamkowego zlokalizowanego bezpośrednio przed zamkiem,
k) wykluczenie możliwości lokalizacji obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, takich jak: kontenery, przykrycia namiotowe, urządzenia rozrywkowe itp. wykorzystywanych sezonowo lub cyklicznie na potrzeby imprez okolicznościowych lub w celu uzupełnienia funkcji usługowych,
l) rekomenduje się likwidację blaszanych garaży, wiat, dobudówek, wewnętrznych ogrodzeń, na terenie Prowentu oraz na tyłach wschodniej oficyny dziedzińca zamkowego,
m) dążenie do odtworzenia historycznej kompozycji przestrzennej dziedzińca Prowentu i zagospodarowanie jako jednorodnej przestrzeni,
n) dążenie do odtworzenia układu kompozycyjnego północnej części parku (dawnych ogrodów użytkowych) w miejscu obecnie funkcjonujących „Szkółek Kórnickich",
o) zagospodarowanie parkingu przy ul. Zamkowej w sposób harmonijnie wpisujący się w historyczną funkcję miejsca,
p) wykluczanie możliwości realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.

2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

założenie zamkowo-parkowe wraz z dziedzińcem zamkowym

a) zachowanie istniejącej intensywności zabudowy z możliwością zwiększenia jej poprzez realizację rekonstrukcji historycznej zabudowy lub lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscach posadowienia nieistniejących budynków historycznych z dostosowaniem do funkcji terenu oraz charakteru miejsca z zachowaniem historycznych cech architektonicznych i urbanistycznych,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników z zachowaniem historycznych, komponowanych form zieleni parku – arboretum: drzewostanu, grup roślinności i alei oraz starodrzewu i okazałych, wyróżniających się drzew poza parkiem – arboretum;

założenie folwarczne Prowent

a) intensywność zabudowy w nawiązaniu do istniejących parametrów (możliwa jest realizacja nowej zabudowy wyłącznie w miejscach posadowienia nieistniejących budynków historycznych) z dostosowaniem do funkcji terenu oraz charakteru miejsca z zachowaniem historycznych cech architektonicznych i urbanistycznych,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników z zachowaniem starodrzewu i okazałych, wyróżniających się drzew;

Nowe Arboretum

a) rekomenduje się zachowanie obecnej intensywności zabudowy, możliwe jest zwiększenie jej poprzez realizację wyłącznie obiektów niezbędnych dla rozwoju Instytutu Dendrologii PAN, z zachowaniem historycznych cech kompozycyjnych, architektonicznych i urbanistycznych,

b) powierzchnia biologicznie czynna dostosowana do specyfiki miejsca z zachowaniem komponowanych form zieleni – drzewostanu i grup roślinności;

teren dawnych ogrodów użytkowych

a) rekomenduje się zachowanie obecnej intensywności zabudowy, możliwe jest zwiększenie jej poprzez realizację rekonstrukcji historycznej zabudowy (dawne szklarnie/oranżerie) lub lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscach posadowienia nieistniejących budynków historycznych z zachowaniem historycznych cech architektonicznych i urbanistycznych,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników.

3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

założenie zamkowo-parkowe wraz z dziedzińcem zamkowym

zachowanie istniejących linii zabudowy w celu zachowania historycznych cech kompozycji przestrzennej;

dziedziniec zamkowy, założenie folwarczne Prowent

zachowanie istniejących linii zabudowy lub w nawiązaniu do linii zabudowy nieistniejących budynków historycznych w celu zachowania historycznych cech kompozycji przestrzennej;

Nowe Arboretum

w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy w celu zachowania historycznych cech kompozycji przestrzennej;

teren dawnych ogrodów użytkowych

nie określa się.

4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

założenie zamkowo-parkowe wraz z dziedzińcem zamkowym

rekomenduje się rekonstrukcję zabudowy historycznej lub realizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscu posadowienia nieistniejącej historycznej zabudowy;

założenie folwarczne Prowent

rekomenduje się realizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscu posadowienia nieistniejącej historycznej zabudowy;
Nowe Arboretum
kompozycja przestrzenna nowej zabudowy (realizowanej wyłącznie na potrzeby rozwoju Instytutu Dendrologii PAN) w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
teren dawnych ogrodów użytkowych
rekomenduje się realizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscu posadowienia nieistniejącej historycznej zabudowy (dawnych szklarni/oranżerii).
5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
założenie zamkowo-parkowe wraz z dziedzińcem zamkowym
formy zabudowy w nawiązaniu do cech kompozycji przestrzennej oraz cech architektonicznych istniejącej zabudowy dziedzińca zamkowego lub nieistniejącej zabudowy historycznej, w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów, np.: rekonstrukcja pierwotnej formy historycznej oficyny zachodniej tzw. „Austarlii" oraz rekonstrukcja oranżerii;
założenie folwarczne Prowent
formy nowej zabudowy w nawiązaniu do cech kompozycji przestrzennej oraz cech architektonicznych istniejącej zabudowy zabytkowej lub nieistniejącej zabudowy historycznej w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów;
Nowe Arboretum
formy nowej zabudowy w nawiązaniu do cech kompozycji przestrzennej oraz cech architektonicznych istniejącej zabudowy zabytkowej, w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów;
teren dawnych ogrodów użytkowych
formy nowej zabudowy w nawiązaniu do cech kompozycji przestrzennej oraz cech architektonicznych nieistniejących historycznych obiektów - szklarni/oranżerii i historycznej zabudowy dziedzińca zamkowego, w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów;
cały obszar krajobrazu
możliwa jest przebudowa, rozbudowa budynków zabytkowych, przywracającą ich historyczną bryłę i wygląd.
6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
– nie określa się.
7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:
cały obszar krajobrazu

a) stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do tradycyjnych oraz charakterystycznych dla specyfiki miejsca, dla obiektów zgodnie z historycznymi przekazami i wytycznymi konserwatorskimi,
b) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym pod warunkiem uwzględnienia historycznych cech kompozycji przestrzennej oraz cech architektonicznych charakterystycznych dla zabudowy w poszczególnych częściach krajobrazu.

8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
cały obszar krajobrazu

a) dla obiektów zabytkowych zachowanie lub odtwarzanie charakterystycznych cech elewacji zgodnie z historycznymi przekazami i wytycznymi konserwatorskimi, w tym m.in.: detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania kolorystyki elewacji,
b) dla obiektów nie zabytkowych w przypadku realizacji elewacji otynkowanej stosowanie tynków o kolorystyce w odcieniach pastelowych w nawiązaniu do kolorystyki

sąsiedniej zabudowy, zarówno dla nowych inwestycji jak i dla remontu obiektów istniejących,

c) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

cały obszar krajobrazu

a) dla obiektów zabytkowych zachowanie lub odtwarzanie charakterystycznych cech dachów budynków zgodnie z historycznymi przekazami i wytycznymi konserwatorskimi,

b) dachy budynków realizować w nawiązaniu do charakterystycznych cech dachów (w szczególności cech takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi, pokrycie) obiektów, w tym obiektów historycznych,

c) lokalizowanie urządzeń technicznych, w tym: paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych itp. w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

cały obszar krajobrazu

a) realizacja małej architektury według spójnej koncepcji dla poszczególnych przestrzeni publicznych,

b) ograniczanie lokalizowania:

– wolnostojących: urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na budynkach, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na terenach zieleni,

c) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane na budynkach należy sytuować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji budynków oraz w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych,

d) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane jako wolnostojące nie mogą zakłócać odbioru wizualnego obiektów, w szczególności zabytkowych, z przestrzeni publicznych,

e) wykluczanie lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych.

f) poprawa estetyki ogrodzenia arboretum oraz ogrodzenia przy zabytkowej oficynie zachodniej od strony jeziora,

g) podejmowanie działań w celu likwidacji ogrodzenia wydzielającego oficynę zachodnią z dziedzińca zamkowego (po wschodniej i południowo-wschodniej stronie oficyny) oraz ogrodzeń w obrębie Prowentu,

h) odtworzenie historycznego, obecnie nieczynnego, wejścia do parku od zachodu, od strony parkingu dla turystów przy Prowencie – ul. Zamkowa,

i) poprawa stanu technicznego oraz estetyki nawierzchni utwardzonej dziedzińca zamkowego, przestrzeni wspólnej na Prowencie oraz nawierzchni parkingu przy ul. Zamkowej według wspólnej koncepcji.

11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

cały obszar krajobrazu

a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:

- weryfikacja istniejącej zieleni w przestrzeniach dostępnych publicznie, w tym dziedzińca zamkowego oraz Prowentu, zachowanie cennego drzewostanu oraz dążenie do odtwarzania historycznych form kompozycji przestrzennej zieleni, z uwzględnieniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

- ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym ul. Zamkowej, poprzez uzupełnianie brakujących drzew oraz wypełnianie zielenią wysoką i niską powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych, z uwzględnieniem osi widokowych,

- dla nowych nasadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz promenady zastosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:

- wykluczenie możliwości lokalizacji obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, możliwość lokalizowania obiektów takich jak: kontenery, przykrycia namiotowe, stragany tylko na czas organizacji eventów kulturalno-naukowych i edukacyjnych związanych z działalnością instytucji zlokalizowanych na obszarze krajobrazu lub z inicjatywami samorządu lokalnego,

c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:

– zagospodarowanie przestrzeni dziedzińca zamkowego określonego jako wnętrze krajobrazowe w sposób zachowujący jego czytelność. Możliwość lokalizowania we wnętrzu krajobrazowym elementów wyposażenia wewnętrznego: komponowanej zielni oraz małej architektury. Lokalizację, wysokość i gabaryty elementów wyposażenia wnętrza należy kształtować tak, by nie ograniczać powiązań widokowych z otoczeniem - zachowanie czytelności ścian wnętrza krajobrazowego.12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

cały obszar krajobrazu

a) rekomenduje się lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy (z uwzględnieniem docelowej zmiany estetyki obiektów usługowych przy ul. Zamkowej, dostosowanie ich do skali i charakteru miejsca i rangi obszaru zabytkowego) lub nowej zabudowy lokalizowanej jedynie w miejscu posadowienia nieistniejącej zabudowy historycznej (1 obiekt na dziedzińcu zamkowym, w miejscu dawnej oranżerii oraz cztery obiekt na Prowencie) z dostosowaniem jej do skali i charakteru miejsca,

b) możliwe jest lokalizowanie usług związanych z podstawową funkcją obszaru – kulturalno-naukową i edukacyjną, oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,

c) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.

13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) zachowanie osi i ciągów widokowych, poprzez wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury, możliwa jest korekta istniejącej zieleni wysokiej i niskiej, likwidacja ogrodzeń lub stosowanie ogrodzeń ażurowych w celu odsłonięcia widoków,

b) rekomenduje się dążenie do odtwarzania powiązań widokowych – punktów widokowych w parku, w tym widoków na wartościowe obiekty architektoniczne zlokalizowane na terenie parku – arboretum, szczególnie na zamek oraz na wnętrza parkowe,

c) rekomenduje się dążenie do odtwarzania widoków z parku na otoczenie, w tym przede wszystkim na Jezioro Kórnickie i jezioro Zwierzyniec (w tym szczególnie odtworzenie altany widokowej, która była zlokalizowana na południowy zachód od zam-

ku w ogrodzie regularnym) oraz z zamku na Jezioro Kórnickie i jezioro Zwierzyniec (prześwietlenie widoku z zachodniego tarasu zamku poprzez uporządkowanie i korektę zieleni pomiędzy fosą a brzegiem jeziora).

Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie[9]:

1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

1) Zachowanie i ochrona zabytkowego założenia zamkowo-parkowo-folwarcznego oraz układu urbanistycznego miasta Kórnik i Bnin.

2) Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy. Możliwa jest realizacja nowej zabudowy tylko w miejscu posadowienia nieistniejącej zabudowy historycznej.

3) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.

4) Przebudowa i modernizacja obiektów usługowych nie zabytkowych (ul. Zamkowa) dostosowująca je do skali i charakteru miejsca oraz rangi obszaru zabytkowego.

5) Poprawa estetyki obiektów nie zabytkowych: dwóch obiektów (bar Podzamcze oraz budynek WC) na dziedzińcu zamkowym, blaszanych garaży, wiat, dobudówek, ogrodzeń na terenie Podzamcza i Prowentu, obiektu na terenie dawnych ogrodów użytkowych.

6) Zachowanie, pielęgnowanie i bieżąca konserwacja układu wodnego, w tym fosy, cieku wodnego i zbiorników wodnych.

7) Uporządkowanie, bieżąca pielęgnacja zieleni parku – arboretum, Nowego Arboretum oraz zieleni w obrębie dziedzińca zamkowego i Prowentu.

8) Możliwe jest przywrócenie kompozycji ogrodowej części obszaru, będącego obecnie w użytkowaniu Szkółek Kórnickich Zakładu Doświadczalnego PAN w Kórniku oraz lokalizację zaplecza obsługi ruchu turystycznego, w tym parkingu, na pozostałej części tego terenu.

2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

1) Remont, rewaloryzacja, restauracja zabytkowych obiektów.

2) Możliwość rekonstrukcji oranżerii.

3) Rewaloryzacja parku – arboretum, w tym szczególnie:

a) kształtowanie struktury roślinnej zmierzające do uczytelnienia kompozycji krajobrazowej, stworzonej w XIX wieku przez Tytusa i Jana Działyńskich,

b) zachowanie i odtwarzanie istniejących historycznych nasadzeń drzew poprzez uzupełnianie brakujących drzew gatunkami zgodnymi z pierwotnymi nasadzeniami, w tym uzupełnienie struktury alei głównej czterorzędowego układu lipa-grab,

c) stopniowe usuwanie samosiewu,

d) odsłanianie form soliterowych,

e) w miarę możliwości przesadzanie nasadzeń roślinności z ostatnich lat, które zakłócają, deformują historyczną kompozycję,

f) planowanie nowych nasadzeń wzbogacających kolekcję arboretum, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dotyczącymi rewaloryzacji parku,

g) urządzanie i sytuowania dróg i ścieżek:

- dążenie do przywracania swobodnego i płynnego przebiegu historycznych dróg i ścieżek w parku, szczególnie w przestrzeni otwartej,

- wykonanie nawierzchni dróg i ścieżek w parku oraz promenady z tworzyw mineralnych,

- usunięcie istniejących przedeptów, możliwe jest wprowadzenie w uzasadnionych przypadkach dróg współczesnych.

4) Rewaloryzacja Nowego Arboretum.

---

[9] Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych – zał. nr 7 ust. 4 pkt 1–4 oraz ust. 2 pkt 2

5) Uporządkowanie i bieżąca pielęgnacja zieleni dziedzińca zamkowego i Prowentu.
3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
1) Ścisła współpraca oraz koordynacja działań ochronnych realizowanych przez wszystkich właścicieli i użytkowników obszaru oraz podmioty odpowiedziane za status prawny, w tym: Instytutu Dendrologii PAN i Wojewódzki/Powiatowych Konserwator Zabytków, gmina Kórnik, osoby prawne, osoby fizyczne, w zakresie m.in.:

a) podejmowania działań dotyczących odnowy zabytkowych obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków,

b) zachowania i utrzymania w dobrej kondycji roślinności, uczytelnienie kompozycji historycznej, usuwanie obiektów destrukcyjnych i uzupełnianie brakujących elementów parku – arboretum oraz Nowego Arboretum,

c) pielęgnacji i uporządkowania roślinności w obrębie dziedzińca zamkowego oraz Prowentu,

d) zachowania i utrzymania w dobrej kondycji zbiorników wodnych i cieku wodnego na terenie parku – arboretum,

e) zachowania i utrzymania w dobrej kondycji fosy oraz wyspy.

2) Podejmowanie działań w celu poszerzenia granic pomnika historii „Kórnik – zespół zamkowo-parkowy wraz z kościołem parafialnym – nekropolią właścicieli" o obszar Nowego Arboretum.
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
1) Rekomenduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla całego krajobrazu priorytetowego wraz z historycznie i przestrzennie powiązanym z nim otoczeniem, który stanowiłyby podstawę dla określenia zasad ochrony i kształtowania historycznej struktury zespołu zamkowo-parkowo-folwarcznego, układu urbanistycznego miasta Kórnik-Bnin i terenu Nowego Arboretum, w tym jego charakterystycznych elementów kompozycji przestrzennej i zabudowy oraz wartości estetyczno-widokowych m.in. poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej.
2) Podejmowanie działań na rzecz przeprowadzenia analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego na obszarze o zachowanych wartościach kulturowych i krajobrazowych związanych z działalnością rodu Działyńskich w rejonie Kórnika i Bnina.

Ustalenia studium uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony zidentyfikowanych w audycie krajobrazów poprzez konkretyzację kierunkowych ustaleń, jednakże kierunkowy charakter studium i fakt, że dokument ten nie stanowi prawa miejscowego oznacza, że konkretyzacja wskazanych założeń kierunków studium jak również ich wpływ na krajobraz będzie miała miejsce w przypadku opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekty planów miejscowych wymagają uzgodnienia z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, tym samym konkretyzacja ustaleń kierunkowych studium będzie możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego i po uzgodnieniu konkretnych zapisów planu z zarządem województwa.

Każdorazowo przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Kórnik, w tym terenów objętych zmianą studium, zostały przedstawione w części B, w rozdziale 5 pt.: "Czynniki demograficzno – społeczne".

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w gminie Kórnik, w tym terenów objętych zmianą studium, zostały przedstawione w części B, w rozdziale: 5 pt.: "Czynniki demograficzno – społeczne".

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

8. Stan prawny gruntów

Grunty w granicach opracowania studium stanowią własność różnych podmiotów: Skarbu Państwa Gminy Kórnik, osób fizycznych, osób prawnych i instytucji o innych formach prawnych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W granicach opracowania studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Tereny objęte zmianą stadium usytuowane są w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP NR 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objętego reżimem wysokiej ochrony (OWO). Dolina rzeki Kopli II, została uznana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego za regionalny korytarz ekologiczny.
Na terenie objętym zmianą studium występuje 5 udokumentowanych złóż kopalin:

- *złoże kruszywa naturalnego "Borówiec"*
- *złoże torfu "Borówiec"*
- *złoże kruszywa naturalnego "Borówiec II"*
- *złoże kruszywa naturalnego "Kamionki"*
- *złoże kruszywa naturalnego "Szczytniki"*

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

W granicach zmiany studium występuje jeden teren górniczy wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych – TG "Borówiec".

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami w gminie Kórnik, w tym terenów objętych zmianą studium został przedstawiony w części B, w rozdziale 7 pt.:" Infrastruktura techniczna".

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze objętym zmianą studium znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wskazane na podstawie planu województwa wielkopolskiego.

1. *W zakresie komunikacji:*
   - *Droga wojewódzka nr 434 klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego (GP),*
   - *Droga wojewódzka nr 431 klasy technicznej głównej (G) jako tzw. Zewnętrzny Pierścień drogowy Bliskiego Zasięgu;*
2. *Infrastruktury technicznej:*
   - *gazociągi wysokiego ciśnienia Ø500 mm i Ø150 mm,*
   - *stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,*
3. *Środowiska przyrodniczego:*
   - *Rogaliński Park Krajobrazowy,*
   - *Obszar Chronionego Krajobrazu Zlewni Jezior Kórnicko Zaniemyskich,*
   - *Obszar Natura 2000 —obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB 300017,*
   - *Obszar Natura 2000 — Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Rogalińska Dolina Warty PLN 300012,*
   - *główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów czwartorzędowych,*
   - *obszary mokradłowe,*
   - *krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych,*
   - *ważniejsze korytarze migracji ptaków,*
   - *główne zbiorniki wód podziemnych monitorowane w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń,*
   - *obszary szczególnie narażone na zanieczyszczenie związkami azotu pochodzenia rolniczego,*
   - *obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Warty,*
   - *oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu generowanego przez samoloty operujące z lotniska Krzesiny,*
   - *Jezioro Kórnickie o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu.*

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z mapą ryzyka powodziowego ustalono, że część obrębu Czmoniec, znajdująca się w granicach opracowania zmiany studium nr 34, znajduje się:

- *częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;*
- *częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;*
- *częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.*

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu istniejących i przewidywanych procesów, które w znacznym stopniu determinują do przekształcenia układu funkcjonalnego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego należy rozpatrywać jako system składający się z poszczególnych elementów składowych, jakimi są: struktura przestrzenna, środowisko przyrodnicze oraz komunikacja i infrastruktura techniczna – na tle przemian społeczno-gospodarczych.

Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i gospodarczej oraz terenów zieleni, sportu i rekreacji.

W tekście studium, w rozdz. 10.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wskazano zasięgi rozwojowe zwartych jednostek osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej, które stanowią tereny już zainwestowane oraz zagospodarowane, jak również nowe tereny rozwojowe.

W niniejszym opracowaniu wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną miasta i gminy Kórnik.

Możliwe jest nie tylko wypełnianie wolnych parcel i terenów, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów, ale również rozwój jakościowy poprzez poprawę jakości życia mieszkańców, a więc standardów zamieszkiwania, obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, poprawę jakości i wizerunku środowiska przyrodniczego i kulturowego. Bardzo ważnym w polityce przestrzennej gminy są także nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych działań planistycznych, aby ich ostateczny kształt odzwierciedlał zamierzenia gminy.

Częściowe usankcjonowanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, tych zlokalizowanych w granicach zwartych struktur osadniczych bądź w ich najbliższym sąsiedztwie, wpłynęło na zwiększenie wyznaczonych w studium terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową urzeczywistniając tym samym faktyczny stan zagospodarowania obszaru gminy.

Część północna gminy zachowuje dotychczas określone kierunki związane z funkcją produkcyjno – usługową zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów. Na południu obrębu Żerniki zmienia się w większej części tereny rolne na tereny produkcyjne. Wprowadzone zmiany polegają na zaktualizowaniu faktycznego zainwestowania z uwzględnieniem obowiązujących planów miejscowych oraz częściowe usankcjonowanie wydanych na tych terenach decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto dotychczasowe tereny AG zamienione zostają na tereny oznaczone symbolem P. Ujednolicono ponadto wielokrotność oznaczeń i nazewnictwa poszczególnych terenów wynikające z wielości zmian Studium.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta Kórnik wraz z Bninem zostają zaktualizowane względem obowiązujących planów z dodatkowym oznaczeniem planistycznym MS (tereny zabudowy śródmiejskiej) oraz wprowadzone na odrębnym załączniku graficznym do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wzdłuż istotnych cieków wodnych, zakłada się pozostawienie kierunków migracji zwierząt oraz pozostawienie pasów przewietrzeń – wyznaczono korytarze ekologiczne o zmiennej szerokości. Pasy te poszerzają się w miejscach, w których występują naturalne obszary łąk i podchodzące wodą obniżenia terenów. Celem wyznaczenia korytarzy ekologicznych

jest zachowanie naturalnych szlaków przemieszczania się zwierząt i stworzenie naturalnych enklaw zieleni i terenów wolnych przewietrzających tereny zabudowane.

W związku z przystąpieniem do sporządzenia studium obejmującym zachodnią część gminy dotychczas określone kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały zaktualizowane w oparciu o diagnozę stanu istniejącego, obowiązujące dokumenty wyjściowe, w tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo o wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Podjęta zmiana studium, obejmująca znaczącą część gminy oraz przekształcenia jakie miały miejsce w strukturze osadniczej na przestrzeni lat wpłynęły na sposób postrzegania i analizowania sytuacji planistycznej. Podczas aktualizacji powierzchni odnoszących się do zapotrzebowania i chłonności dla poszczególnych terenów zabudowy wskazano inny niż dotychczas podział funkcji uwzględniając przy tym potrzeby rozwojowe gminy. W zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę wyodrębniono tereny zabudowy: mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej oraz tereny produkcyjne składów i magazynów. Tego typu działania wpłynęły na wyznaczone w niniejszym dokumencie wskaźniki chłonności i zapotrzebowania na poszczególne funkcje.

Biorąc pod uwagę, iż w dotychczas obowiązującym dokumencie chłonność terenów wyznaczonych pod zabudowę w niektórych przypadkach znacząco przekracza wyznaczone zapotrzebowanie, wprowadzone zmiany polegały przede wszystkim na zaktualizowaniu faktycznego zainwestowania występującego na obszarze objętym zmianą studium. Dokonując przekształceń w kierunkach zagospodarowania dążono w miarę możliwości do redukcji nadwyżek chłonności w poszczególnych typach zabudowy. W celu określenia realnej sytuacji w gminie, jaka powstała w wyniku wprowadzenia niniejszego studium, ponownie przeanalizowana została chłonność dotąd niezagospodarowanych terenów dla w pełni wykształconych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także terenów przeznaczonych pod zabudowę, zlokalizowanych poza zwartymi strukturami i obowiązującymi miejscowymi planami. Pomimo istniejących nadwyżek chłonności dla poszczególnych funkcji wskazano w studium także nowe tereny przeznaczone pod poszczególne rodzaje zabudowy leżące poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Obszary te ze względu na znaczącą odległość od w pełni wykształconych struktur osadniczych nie zostały wchłonięte w te tereny, jednakże wskazano je ze względu na fakt, iż stanowią one usankcjonowanie stanu istniejącego.

Ze względu na skalę i stopień generalizacji informacji zawartych w studium przy obliczeniach chłonności przyjęto takie same założenia, jakie przedstawione zostały w rozdziałach 10.4.2 – 10.4.4 niniejszego opracowania. Dzięki temu możliwe stało się realne ocenienie czy tereny przeznaczone pod zabudowę we wprowadzonej zmianie studium przekraczają wykazane zapotrzebowanie, czy też w przyszłości możliwe będzie wyznaczenie nowych obszarów rozwoju na terenie gminy.

W efekcie podjętych przeobrażeń zaprojektowana w studium oferta terenów pod zabudowę mieszkaniową jest niższa od wyznaczonego zapotrzebowania o 553 537 m^2. Choć wskaźnik ten nie należy do najwyższych to możliwe jest niewielkie doprojektowanie terenów przeznaczonych pod przedmiotową funkcję. Uwzględnienie w niniejszym dokumencie podjętych na przestrzeni lat decyzji planistycznych, a także analiza istniejących struktur osadniczych sprawiły, że analizowany wskaźnik zmienił się w stosunku do obecnie obowiązującego studium. Wyznaczone w projekcie nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową stanowią głównie usankcjonowanie realnej sytuacji mającej miejsce na danym obszarze oraz dopełnienie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Sytuacja wygląda podobnie w odniesieniu do terenów zabudowy usługowej, których to powierzchnia również nie przekracza zapotrzebowanie na tego typu zabudowę. Wprowadzone w studium zmiany spowodują zmniejszenie nadwyżki chłonności nad wyznaczonym zapotrzebowaniem. Powierzchnia chłonności terenów usługowych w gminie będzie niższa od wskazanego zapotrzebowania o 710 343 m^2, co umożliwi wyznaczenie nowych, niewielkich terenów pod tego typu funkcję.

Podobnie sytuacja ta wygląda w odniesieniu do zaprojektowanych w studium terenów zabudowy zagrodowej.

Zaprojektowana w studium oferta terenów pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów nie równoważy wyznaczonego dla tego typu funkcji zapotrzebowania. W związku z tym na terenie gminy możliwe jest wyznaczenie nowych terenów pod aktywizację gospodarczą.

Tab. 33 Porównanie zapotrzebowania z chłonnością terenów w SUiKZP

Tereny zabudowy mieszkaniowej	
zapotrzebowanie na rok 2052	2 011 237 m² (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	740 245 m²
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno – przestrzennymi	409 310 m²
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno – przestrzennymi	248 279 m²
chłonność razem	1 405 682 m²
Bilans	-553 537 m²
Tereny zabudowy zagrodowej	
zapotrzebowanie na rok 2052	114 192 m² (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	52 638 m²
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno – przestrzennymi	10 924 m²
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno – przestrzennymi	42 656 m²
chłonność razem	106 217 m²
Bilans	-7 975 m²
Tereny zabudowy usługowej	
zapotrzebowanie na rok 2052	1 078 382,5 m² (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	13 556 m²
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	55 049 m²
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	299 435 m²
chłonność razem	368 040 m²
bilans	-710 343 m²
Tereny produkcyjne składów i magazynów	
zapotrzebowanie na rok 2052	659 568 m² (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	868 m²
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	103 505 m²
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	52 092 m²
chłonność razem	156 465 m²
bilans	-503 103 m²

Źródło: opracowanie własne

2. Wyznacza się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. *Na rysunku studium określono generalne przeznaczenie terenów rozwojowych (funkcje wiodące), które oznaczono w następujący sposób:*

a) Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, oznaczone symbolami:

- ***MS** – tereny zabudowy śródmiejskiej;*
- ***MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- ***MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
- ***MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;*
- ***RM** – tereny zabudowy zagrodowej;*
- ***RU** – teren obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;*
- ***U** – tereny zabudowy usługowej (w tym również **UP** – usługi publiczne, **UO** – usługi oświaty, **UN** – usługi nauki, **UK** – usługi kultu) oraz innych funkcji usług określonych jak poniżej;*
- ***UO,US** – teren usług oświaty i usług sportu;*
- ***U,US** – tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji;*
- ***US** – tereny usług sportu i rekreacji;*
- ***US*** – tereny kultury i kultury fizycznej;*
- ***US*,US** – tereny kultury i kultury fizycznej oraz tereny usług sportu i rekreacji;*
- ***U,ZP** – tereny usług w zieleni;*
- ***UT** – tereny usług turystycznych;*
- ***UN,ZP** – tereny usług nauki i zieleni urządzonej;*
- ***U,P** – tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;*
- ***P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;*
- ***P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej;*
- ***PV** – teren rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii;*
- ***S,U*** – teren składów, magazynów i zabudowy usługowej;*
- ***ZL,P,U*** – lasy lub teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów;*
- ***I** – tereny infrastruktury technicznej*

b) ekosystemy leśne bez prawa zabudowy - tereny lasów i dolesień;

c) tereny zieleni naturalnej;

d) tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i cmentarzy:

- ***ZP** – tereny zieleni urządzonej,*
- ***ZD** – tereny ogrodów działkowych,*
- ***ZC** – tereny cmentarzy,*
- ***ZP,US** – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,*

e) tereny łąk;

f) tereny rolnicze lub zieleni nieurządzonej oraz tereny rolne;

g) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowy, rzeki, cieki, zbiorniki wodne;

h) tereny w zakresie komunikacji:

- *istniejące i planowane drogi układu podstawowego i lokalnego;*
- *ciągi piesze i pieszo – rowerowe;*
- ***KS** – tereny obsługi komunikacji;*
- ***KS KDS** – tereny obsługi komunikacji;*
- ***KS,I,U** – teren obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zabudowy usługowej;*
- ***KP** – tereny parkingów;*
- ***KP,ZP** – teren parkingu i zieleni urządzonej;*

Ogólne wytyczne w zakresie kształtowania systemu osadniczego:
Z uwagi na skalę rysunku studium i wynikającą stąd pewną ogólność i generalizację wyróżnionych struktur przestrzennych, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w niniejszej zmianie Studium. Ponadto, w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się ustalenie wyższych wskaźników powierzchni zabudowy, niższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i większej wysokości zabudowy aniżeli parametry wskazane powyżej, pod warunkiem szczegółowego rozpatrzenia tej kwestii na etapie sporządzania planu miejscowego.

W ramach wszystkich wyznaczonych wyżej terenów zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów oraz infrastruktury technicznej oraz obiektów inżynieryjnych a także stosownych terenów zieleni.

Ponadto w zakresie generalnych kierunków, dopuszcza się podpiwniczenie (przy czym zaleca się aby realizację kondygnacji podziemnych poprzedzić sporządzeniem dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu, w celu oceny możliwości wystąpienia zagrożeń warunków gruntowo-wodnych. Ich lokalizacja powinna być warunkowana tym, że nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, destabilizacji stosunków wodnych oraz nie wpłynie niekorzystnie na stateczność gruntów).
Wskazuje się ponadto jako generalną zasadę: obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji. W szczególnych wypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady, ale wyłącznie, pod warunkiem szczegółowego rozpatrzenia tej kwestii na etapie sporządzania planu miejscowego.

Lokalizacje nowych usług i obiektów mieszkalnych winny uwzględniać dotychczasowy charakter funkcjonalny otoczenia i nie powodować uciążliwości dla mieszkańców.

Ponadto w ramach zabudowy usługowej, o której mowa w zapisach poniższego punktu „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów", w przypadku terenów wielofunkcyjnych dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju usług, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Przez usługi nieuciążliwe opisane poniżej należy rozumieć usługi takie jak: gastronomia, usługi oświaty, handlu, administracji, usługi kultury, usługi turystyki, biura, działalność gospodarcza, wynikająca z wykonywania wolnych zawodów, usługi ochrony zdrowia, usługi kosmetyczne, rzemiosło nieuciążliwe (np. fryzjer, krawiec, szewc, itp.), a także inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości spełniające normatywne parametry uciążliwości w strefie zabudowy mieszkaniowej.

Na terenach zabudowy wiejskiej dopuszcza się lokalizację usług na całym obszarze rozwojowym jednostek osadniczych pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz niekolidowania z innymi funkcjami terenów, należy jednak w miarę możliwości dążyć do scentralizowania usług bytowych w ramach zabudowy mieszkaniowej, wprowadzając wyważoną różnorodność branż.

W ramach istniejącej i projektowanej zabudowy, zezwala się na lokalizacje odnawialnych źródeł energii, (baterie słoneczne/ kolektory słoneczne), jako indywidualnego źródła energii, ewentualnie innych rozwiązań technologicznych nieszkodliwych dla środowiska, z wyłączeniem lokalizacji wiatraków.

W ramach jednostek osadniczych należy lokalizować przestrzenie publiczne służące integracji społecznej i codziennej rekreacji mieszkańców, w szczególności w sąsiedztwie usług publicznych, takich jak: boiska sportowe, place zabaw, tereny zieleni urządzonej.

W ramach jednostek osadniczych należy lokalizować nowe obiekty obsługi ludności i rolnictwa oraz budownictwo dla ludności nierolniczej. Wymienione inwestycje można lokalizować we wszystkich ośrodkach, jeśli jest to uzasadnione potrzebą ich aktywizacji lub podniesieniem standardu obsługi ich mieszkańców.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

Tereny zabudowy śródmiejskiej – MS

Dla terenów zabudowy śródmiejskiej ustala się następujące zasady projektowe:

1) *utrzymanie układu krystalizującego przestrzeń miejską w oparciu o jego historyczny układ;*
2) *przekształcenie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej poprzez wytworzenie własnych elementów krystalizujących, stanowiących lokalne minicentra;*
3) *kształtowanie nowych zespołów zabudowy na zasadach tworzenia charakterystycznej tkanki miejskiej w powiązaniu z istniejącym układem historycznym (kontynuacja) oraz tworzenie wspólnych przestrzeni publicznych;*
4) *kształtowanie nowej zabudowy na zasadach zgodnych z tradycjami i skalą miasta (wysokość, formy dachów, rodzaj materiałów);*
5) *intensyfikacja zabudowy na terenach aktywności gospodarczej;*
6) *kształtowanie atrakcyjnej zabudowy usługowej, współtworzącej przestrzeń miejską (zabudowa przyuliczna, wykształcone ciągi usługowe);*
7) *kształtowanie terenów zielonych, w tym przestrzeni otwartych parków, skwerów (tworzących szwy urbanistyczne – porządkujących przestrzeń miasta) wraz z atrakcyjnym ich urządzeniem – posadzki, mała architektura, oświetlenie itp.;*
8) *o ile to uzasadnione przestrzenne, to należy ograniczać funkcje związane z lokalizacją obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła;*
9) *w ramach jednostki dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;*
10) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
    a) *wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, natomiast wysokość zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 12 m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
    b) *powierzchnia zabudowy nie powinna być wyższa niż 70% powierzchni działki budowlanej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy,*
    c) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;*
11) *dachy płaskie lub strome;*
12) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

W granicach obszarów przestrzeni publicznej (obejmujących m.in. rynki w Kórniku i w Bninie) wyznacza się dopuszczenie usług o charakterze publicznym i usług o charakterze sezonowym. W ramach tych przestrzeni dopuszcza się przystosowanie przestrzeni publicznej na cele urządzania festynów, spotkań okazjonalnych, imprez masowych.
Przy zagospodarowaniu tych obszarów należy dążyć do wspólnego atrakcyjnego zagospodarowania z zastosowaniem spójnych elementów – posadzki, małej architektury, oświetlenia itp.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- ***Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN***
- ***Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW***

*Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku studium **MN** ustala się następujące zasady projektowe:*

1) *zabudowę mieszkaniową jednorodzinną projektuje się jako dopełnienie istniejących fragmentarycznie struktur budownictwa mieszkaniowego oraz jako nowo wyznaczone strefy pod zabudowę;*
2) *w ramach dopuszczonej funkcji zabudowy dopuszcza się również funkcję usługową (z ustaleniami jak dla terenów zabudowy usługowej – U) i mieszkaniowo-usługową oraz tereny zieleni, przy czym proporcje poszczególnych funkcji winny być rozpatrywane każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego;*
3) *w ramach dopuszczonej funkcji, w przypadku terenów wiejskich, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się również wprowadzenie funkcji zabudowy zagrodowej (dotyczy to przede wszystkim działek dotychczas zagospodarowanych pod tę funkcję, ale również i dotychczas niezabudowanych terenów o ile znajduje to uzasadnienie przestrzenne),*
4) *kwartały zabudowy jednorodzinnej należy kształtować w ujęciu całościowym, adaptując, uzupełniając lub porządkując istniejący sposób użytkowania terenu;*
5) *należy uzupełniać luki w zabudowie, jednocześnie odwołując się do rozwiązań warunkujących ład przestrzenny. Do każdej z omawianych jednostek mieszkaniowych należy podejść w sposób indywidualny, zapewniając optymalne połączenie terenów z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, w tym trasami pieszo – rowerowymi;*
6) *należy mieszkańcom zapewnić dostęp do różnorodnych terenów o funkcji zieleni publicznej, sportowej czy rekreacyjno-wypoczynkowej w obrębie danej jednostki mieszkaniowej;*
7) *tereny rozwoju mieszkalnictwa należy uzupełniać o niezbędny zakres usług podstawowych,*
8) *zabudowę należy projektować w oparciu o następujące parametry:*
   a) *powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m^2 na segment,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m^2 na segment,*
   b) *powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 40%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 50%,*
   c) *zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 40%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 40%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 30%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – min. 20%;*
9) *wysokość:*
   - *budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 10,0 m,*
   - *budynków mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekraczać 12,0 m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych,*
   - *budynków gospodarczych i wiat nie może przekraczać 7,0 m;*
10) *dachy płaskie lub strome;*

11) *dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych: min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej parametr dotyczący liczby miejsc postojowych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów;*
12) *zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się niższe powierzchnie działek aniżeli wskazane powyżej;*
13) *w ramach terenów MN wyklucza się możliwość lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła.*

W szczególnym przypadku – na terenach wiejskich, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
1) *należy projektować jako wolnostojącą, w tym również rezydencjonalną, a w uzasadnionych przestrzennie, funkcjonalnie i społecznie przypadkach dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej, szeregowej;*
2) *należy kształtować jako zorganizowane osiedla z wydzielonym układem komunikacyjnym oraz terenami ogólnodostępnymi (place, skwery) oraz wyposażonymi w niezbędną infrastrukturę oświatową i techniczną;*
3) *zabudowę należy projektować w oparciu o następujące parametry:*
   a) *powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m^2 na segment,*
   b) *powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40%,*
   c) *zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 40%,*
      - *dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 40%,*
   d) *dachy płaskie lub strome,*
   e) *dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych: min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,*
   f) *zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

*Każdorazowo jako uzupełnienie zabudowy dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej (przy czym proporcje poszczególnych funkcji winny być rozpatrywane każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego) – przy czym parametry tej zabudowy określono powyżej (w zapisach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku studium **MN**).*

*Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku studium **MW** ustala się następujące zasady projektowe:*
Zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
   a) *wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, natomiast wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć 12 m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
   b) *powierzchnia zabudowy nie powinna być wyższa niż 40% powierzchni działki budowlanej,*
   c) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,*
   d) *dachy płaskie lub strome,*

e) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów,*
f) *tereny osiedli mieszkaniowych należy uzupełniać ogólnodostępną zielenią urządzoną, placami zabaw, boiskami sportowymi,*
g) *wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła,*
h) *każdorazowo jako uzupełnienie zabudowy dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej oraz uzupełniające tereny zieleni (przy czym proporcje poszczególnych funkcji winny być rozpatrywane każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego) – przy czym parametry tej zabudowy określono powyżej (w zapisach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku studium **MN**).*

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej – MW,U

Dla terenów MW,U ustala się następujące zasady projektowe:

1) *wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, natomiast wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć 12 m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;*
2) *powierzchnia zabudowy nie powinna być wyższa niż 40% powierzchni działki budowlanej;*
3) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;*
4) *dachy płaskie lub strome;*
5) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów;*
6) *tereny osiedli mieszkaniowych należy uzupełniać ogólnodostępną zielenią urządzoną, placami zabaw, boiskami sportowymi;*
7) *w ramach wyznaczonych terenów dopuszcza się zarówno funkcję mieszkaniową wielorodzinną jak i zabudowę usługową wolnostojącą lub realizowaną w ramach zabudowy wielorodzinnej wbudowaną w obiekty wielorodzinne;*
8) *wskazuje się jako optymalne zagospodarowanie takie kształtowanie zabudowy usługowej, która współtworzy przestrzeń miejską (zabudowa przyuliczna, wykształcone ciągi usługowe);*
9) *wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła.*

Tereny zabudowy zagrodowej – RM

Dla terenów RM ustala się następujące zasady projektowe:

1) *dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej, garażowej i inwentarskiej;*
2) *zabudowę należy zharmonizować z uwarunkowaniami przyrodniczymi;*
3) *dopuszcza się realizację usług towarzyszących niemających negatywnego wpływu na otoczenie;*
4) *zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:*
   a) *zabudowa nie wyższa niż 2 kondygnacje nadziemne,*
   b) *w przypadku wydzielania nowych działek powierzchnia działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 3000 m^2,*
   c) *powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,*
   d) *powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;*
5) *formy dachów nawiązujące do lokalnej tradycji i historycznych typów;*
6) *dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się projektowanie min. 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny.*

Tereny obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – RU

Dla terenów RU ustala się następujące zasady projektowe:

1) *lokalizację budynków gospodarczych lub inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych wraz z niezbędną infrastrukturą;*
2) *dopuszcza się realizację usług towarzyszących niemających negatywnego wpływu na otoczenie;*
3) *zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:*
   a) *wysokość budynków i budowli maks. 12,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie tej wysokości wyłącznie dla obiektów towarzyszących budowli mających charakter infrastruktury technicznej, pod warunkiem szczegółowego przeanalizowania tej kwestii na etapie sporządzenia planu miejscowego i pod warunkiem przeanalizowania wpływu takiej zwiększonej wysokości na ład przestrzenny,*
   b) *w przypadku wydzielania nowych działek powierzchnia działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 3000 m^2;*
4) *powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;*
5) *powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;*
6) *dowolną geometrię dachów;*
7) *zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na terenie RU.*

Tereny zabudowy usługowej – U

*Na terenach zabudowy usługowej dopuszczone są usługi określone jak poniżej wymienione, w tym również te określone w ramach oznaczeń **UP**, **UO**, **UN**, **UK**, a także w ramach innych rodzajów usług, w tym także usług sportu i rekreacji, kultury i kultury fizycznej usług turystycznych i innych o ile to jest uzasadnione potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu na etapie planu miejscowego.*

Dla terenów U ustala się następujące zasady projektowe:

1) *obiekty usługowe, w tym zwłaszcza administracji publicznej, opieki zdrowia należy projektować z eliminacją barier architektonicznych, wraz z odpowiednią liczbą miejsc postojowych. Zaleca się kształtowanie terenów usługowych w otoczeniu wysokiej jakości zieleni;*
2) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
   a) *maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
   b) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,*
   c) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,*
   d) *dachy płaskie lub strome,*
   e) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

Tereny usług publicznych – UP

Dopuszcza się obiekty usług publicznych w tym oświaty, administracji, kultury i kultury fizycznej, sportu i rekreacji. Zasady projektowe jak dla terenów U.

Tereny usług oświaty – UO

Dla terenów UO ustala się następujące zasady projektowe:

1) *obiekty usług oświaty zaleca się projektować w otoczeniu terenów zielonych z uwzględnieniem właściwych parametrów zapotrzebowania na miejsca postojowe;*
2) *istniejące obiekty należy utrzymać, sukcesywnie modernizować i rozbudowywać, doposażyć, likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne;*

3) *w ramach terenów usług oświaty dopuszcza się uzupełnienie o niezbędne sale sportowe oraz o tereny boisk sportowych i rekreacyjnych a istniejącą infrastrukturę sportową i rekreacyjną należy poddać modernizacji, doprowadzając do pełnego standardu;*
4) *dopuszcza się uzupełnienie terenów usług oświaty o inne formy usług nieuciążliwych;*
5) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
   a) *maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
   b) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,*
   c) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,*
   d) *dowolna geometria dachów;*
6) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

Tereny usług nauki – UN

Dla terenów UN ustala się następujące zasady projektowe:
Tereny usług nauki, kultury i zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług towarzyszących, usług turystycznych i usług oświaty. Dopuszcza się wyznaczenie funkcji uzupełniającej w postaci budynku zamieszkania zbiorowego.
Istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy utrzymać w dobrym stanie technicznym oraz dbać o zachowanie ich charakteru w zakresie gabarytów, wystroju i detalu architektonicznego,
Należy zapewnić obiektom właściwą ekspozycję i zharmonizowane z otoczeniem w tym z zielenią.
Dopuszczona zabudowa do wskazania na etapie sporządzania planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań historyczno-kulturowych.
Powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 40% powierzchni terenu, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni terenu. Wysokość zabudowy nawiązująca do otoczenia, przy czym każdorazowo, każda nowa zabudowa winna być szczegółowo przeanalizowana pod względem ładu przestrzennego i kontekstu. Wysokość zabudowy kształty dachów, a także parametr dotyczący liczby miejsc postojowych do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.
Wskaźniki dotyczące ilości miejsc parkingowych winny być doprecyzowane w planach miejscowych. Przy czym dopuszcza się wyznaczenia miejsc parkingowych dla obsługi tych terenów również w pobliżu tych terenów.

Tereny usług w zieleni – U,ZP

Przy zagospodarowaniu terenu mają zastosowanie zapisy jak dla terenu zabudowy usługowej – U, ze wskazaniem szczególnej dbałości o istniejącą zieleń oraz z zastosowaniem wyższego wskaźnika powierzchnia biologicznie czynnej – nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej.

Tereny usług kultu – UK

Dla terenów UK ustala się następujące zasady projektowe:
1) *usługi kultu obejmują wszelkie usługi kultu religijnego;*
2) *obiekty należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w otoczeniu terenów zielonych z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe;*
3) *istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy utrzymać w dobrym stanie technicznym oraz dbać o zachowanie ich charakteru w zakresie gabarytów, rozczłonkowania bryły, wystroju i detalu architektonicznego;*
4) *należy zapewnić obiektom kultu właściwą ekspozycję i zharmonizowane (zieleń, mała architektura, utwardzenia, oświetlenie etc.);*

5) *dopuszcza się realizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej oraz usług o innym charakterze, stosownie do potrzeb;*
6) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
   a) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,*
   b) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;*
7) *wysokość zabudowy i kształty dachów (ze względu na zindywidualizowany charakter zabudowy obiektów kultu) a także parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – indywidualnie do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

Tereny usług oświaty i usług sportu – UO,US

Dla terenów UO,US ustala się następujące zasady projektowe:

1) *dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych na cele edukacji, nauki, kultury i kultury fizycznej: budynków, budowli sportowych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;*
2) *dopuszcza się uzupełnienie terenów o inne formy usług nieuciążliwych uzupełniających podstawową funkcję terenu;*
3) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
   a) *maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
   b) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,*
   c) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;*
   d) *dowolna geometria dachów;*
4) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

Tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji – U,US

Dla terenów U,US ustala się następujące zasady projektowe:

1) *lokalizacja zabudowy usługowej w zakresie: oświaty, nauki, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii a także biblioteki i muzea;*
2) *dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji;*
3) *szczególna dbałość przy zagospodarowaniu terenu o istniejącą zieleń oraz o obiekty i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej;*
4) *istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy utrzymać w dobrym stanie technicznym i je wyeksponować w celu zwiększenia atrakcyjności;*
5) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
   a) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,*
   b) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,*
   c) *maksymalna wysokość zabudowy – 12 m do najwyższego punktu połaci dachowej;*
   d) *dowolna geometria dachów;*
6) *wskaźniki dotyczące ilości miejsc parkingowych winny być doprecyzowane w planach miejscowych. Przy czym dopuszcza się wyznaczenia miejsc parkingowych dla obsługi tych terenów również w pobliżu tych terenów.*

Tereny usług sportu i rekreacji – US
Tereny kultury i kultury fizycznej – US*

Dla terenów US oraz dla terenów US ustala się następujące zasady projektowe:*

1) *usługi sportu i rekreacji należy lokalizować w publicznych ciągach zieleni, częściowo w oparciu o istniejące cieki wodne, jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub na terenach w sąsiedztwie lasów, dążąc do ich możliwie równomiernego rozmieszczenia w skali miasta i gminy;*
2) *istniejące obiekty i urządzenia sportowe należy utrzymać, sukcesywnie modernizować i rozbudowywać oraz likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne;*
3) *projektowane budynki należy optymalnie wkomponować w otoczenie z zachowaniem oryginalności formy, dbałości o detal architektoniczny i wykończenie, spójności obiektu z towarzyszącą małą architekturą;*
4) *w ramach poszczególnych terenów należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt;*
5) *kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów;*
6) *należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia;*
7) *przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące);*
8) *zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;*
9) *kompleksom sportowo-rekreacyjnym towarzyszyć będą nowoprojektowane ciągi pieszo-rowerowe;*
10) *dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczno-wypoczynkowe należy opracować plany zagospodarowania przestrzennego i zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną;*
11) *dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej na obszarach wiejskich ustala się następujące zasady projektowe:*
    a) *tereny sportowo-rekreacyjne służyć będą przede wszystkim okolicznym mieszkańcom, a ich zakres oraz sposób zagospodarowania należy dostosować do indywidualnych, lokalnych potrzeb,*
    b) *dopuszcza się łączenie funkcji sportowo-rekreacyjnej z innymi usługami, z wyłączeniem funkcji negatywnie oddziaływujących na środowisko,*
    c) *dopuszcza się lokalizację terenów sportowo-rekreacyjnych z dopuszczeniem poszerzenia świadczonych usług o następujące funkcje: usługi gastronomii, hotele i pensjonaty, kempingi, pola namiotowe, plaże i kąpieliska, stanice wodne i wędkarskie itp.;*
12) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
    a) *maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 17 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
    b) *powierzchnia zabudowy nie powinna być wyższa niż 50% powierzchni działki budowlanej,*
    c) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;*
13) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

Tereny kultury i kultury fizycznej oraz tereny usług sportu i rekreacji – US*,US

W ramach terenu US,US – tereny kultury i kultury fizycznej oraz tereny usług sportu i rekreacji przewiduje się lokalizację parku wypoczynkowego wraz ze stosowną zielenią i niezbędną infrastrukturą techniczną. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację usług kultu.*
W przypadku funkcji sportu i rekreacji np. pływalnie, lodowiska, boiska sportowe, korty tenisowe, ścieżki zdrowia, górki saneczkowe itp., należy realizować stosowne pasy zieleni.
Przy czym w studium ustala się całkowity zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń związanych ze sportami motorowymi oraz innymi hałaśliwymi.
Nadto w ramach zespołu rekreacyjno-wypoczynkowego można zlokalizować obiekty związane z ochroną zdrowia, np. prywatne kliniki, dom pogodnej starości itp.
Zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:

1) *maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności oznaczania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;*
2) *powierzchnia zabudowy nie powinna być wyższa niż 50% powierzchni działki budowlanej;*
3) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;*
4) *parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.*

Tereny usług turystycznych – UT

Dla terenów UT ustala się następujące zasady projektowe:

1) *zakazuje się lokalizowania zabudowy na terenie UT;*
2) *dopuszcza się lokalizację różnorodnych form użytkowania związanego z turystyką poznawczą / kulturową. Każdorazowo należy szczegółowo przeanalizować możliwość realizacji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich, społecznych i kulturowych;*
3) *wskaźniki dotyczące ilości miejsc parkingowych winny być doprecyzowane w planach miejscowych. Przy czym zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych na terenie UT (miejsca parkingowe dla obsługi terenu winny być lokalizowane w pobliżu terenu UT);*
4) *istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy utrzymać w dobrym stanie technicznym i je wyeksponować w celu zwiększenia atrakcyjności turystycznej, przy czym każdorazowo należy szczegółowo przeanalizować działania dotyczące realizacji wskazanych założeń, z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich, społecznych i kulturowych;*
5) *należy zapewnić obiektom właściwą ekspozycję i zharmonizowanie z otoczeniem, przy czym każdorazowo należy szczegółowo przeanalizować działania dotyczące realizacji wskazanych założeń, z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich, społecznych i kulturowych;*
6) *zieleń urządzoną wraz z elementami małej architektury oraz oświetleniem, należy dopasować do kontekstu miejsca. Każdorazowo należy szczegółowo przeanalizować możliwość realizacji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich, społecznych i kulturowych.*

Tereny usług nauki i zieleni urządzonej – UN,ZP

Ze względu na wybitne walory krajobrazowe – związane z lokalizacją parku przyzamkowego wraz arboretum i funkcjonującym Instytutem Dendrologii PAN, w ramach terenów UN,ZP wskazuje się na konieczność pozostawienia dotychczasowej funkcji terenu jako obszaru nauki, kultury i zieleni urządzonej.
Istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy utrzymać w dobrym stanie technicznym oraz dbać o zachowanie ich charakteru w zakresie gabarytów, wystroju i detalu architektonicznego.

Należy zapewnić obiektom właściwą ekspozycję i zharmonizowane z otoczeniem w tym z zielenią.
Dopuszczona zabudowa do wskazania na etapie sporządzania planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań historyczno-kulturowych.
Powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 5% powierzchni terenu, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90% powierzchni terenu. Wysokość zabudowy nawiązująca do otoczenia, przy czym każdorazowo, każda nowa zabudowa winna być szczegółowo przeanalizowana pod względem ładu przestrzennego i kontekstu. Wysokość zabudowy kształty dachów, a także parametr dotyczący liczby miejsc postojowych do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

Tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – U,P
Tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów – P
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej – P,U
Dla powyższych terenów ustala się następujące zasady projektowe:

1) *tereny przeznaczone pod rozwój działalności gospodarczej w tym produkcji i składów wyznacza się, jako kontynuację istniejących stref zachowanych jako rezerwy terenu pod przedmiotową funkcję;*
2) *główne obszary rozwoju aktywizacji gospodarczej wytycza się w północnej części gminy;*
3) *określa się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;*
4) *postuluje się zachowanie ciągu zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków wodnych o szerokości nie mniejszej niż 30 m, w którym nie powinna znaleźć się zabudowa. Postuluje się, aby pasy zieleni były szersze w miejscach, w których występują naturalne obszary łąk i podchodzące wodą obniżenia terenów. Pasy zieleni izolacyjnej mają na celu zachowanie naturalnych szlaków przemieszczania się zwierząt i stworzenie naturalnych enklaw zieleni i terenów wolnych przewietrzających tereny zabudowy przemysłowej;*
5) *strefę produkcyjną przeznacza się na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2;*
6) *należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów mieszkalnictwa, poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej lub terenów użytkowanych rolniczo;*
7) *należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,*
8) *zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:*
   - *powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,*
   - *powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;*
9) *należy dążyć do zapewnienia odrębnego układu komunikacyjnego zaspokajającego potrzeby terenów produkcyjno-usługowych, nie związanego z obsługą komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;*
10) *zagospodarowując teren należy wykluczyć możliwość zrzutu zanieczyszczeń do gruntu i do wód powierzchniowych. Na terenie objętym zmianą studium znajdują się wody powierzchniowe wymagające zachowania czystości. Miejscowy plan powinien zakazać odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości bezpośrednio do wód powierzchniowych.*

Teren składów, magazynów i zabudowy usługowej – S,U*
Dla terenu S,U ustala się następujące zasady projektowe:*

1) *lokalizacja budynków i obiektów składowych, magazynowych i usługowych, przy czym zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;*

2) *zakaz lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych, budynków zakwaterowania zbiorowego, turystycznego i rekreacyjnego, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne;*
3) *maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%;*
4) *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;*
5) *wysokość:*
   - *budynków, obiektów składowych, magazynowych i usługowych: nie może przekraczać 12m,*
   - *innych budowli nie może przekraczać 20m;*
6) *obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:*
   - *minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,*
   - *minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej składów i magazynów;*
7) *urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu składów, magazynów i zabudowy usługowej.*

Teren rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii – PV

Dla terenu PV ustala się następujące zasady projektowe:
1) *dopuszczenie wyznaczania obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – produkujących energię wyłącznie z energii słońca, o mocy powyżej 100 kW;*
2) *zakaz lokalizacji budynków i obiektów innych niż związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii – produkujących energię z energii słońca;*
3) *parametry urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla wytwarzania energii z energii słońca indywidualnie do wyznaczenia w oparciu o ustalenia planów miejscowych;*
4) *dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenu z zasadami zagospodarowania jak dla terenów łąk, terenów rolniczych lub zieleni urządzonej oraz terenów rolnych.*

Teren lasu lub teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów – ZL,P,U*

Dla terenu ZL,P,U ustala się następujące zasady projektowe:*
1) *przeznaczenie na cele leśne;*
2) *dopuszcza się wyłącznie realizację dróg, dojść i dojazdów, dróg przeciwpożarowych, zbiorników retencyjnych lub przeciwpożarowych i innego uzbrojenia terenu;*
3) *zakaz lokalizacji budynków i wiat;*
4) *dopuszcza się wyznaczenie przebiegu dróg, w tym stanowiących układ komunikacyjny terenu objętego zmianą studium.*

Tereny obsługi komunikacji – KS oraz KS KDS

Dla terenów KS oraz KS KDS ustala się następujące zasady projektowe:
1) *lokalizację miejsc parkingowych, miejsc obsługi podróżnych, zatok autobusowych, przystanków z budynkami i obiektami towarzyszącymi;*
2) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 15% powierzchni terenu;*
3) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;*
4) *maksymalna wysokość zabudowy – 7m do najwyższego punktu połaci dachowej;*
5) *dowolna geometria dachów;*
6) *w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.*

Tereny infrastruktury technicznej - I

Dla terenów I dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów sieci i urządzeń infrastruktury, w tym w szczególności wodociągowej, kanalizacyjnej (w tym przepompowni ścieków, oczyszczalni ścieków oraz ujęć i stacji uzdatniania wody), elektroenergetycznej, gazowej, zaopa-

trzenia w ciepło, a także dróg, dojść, dojazdów, ciągów pieszych etc. Dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli na terenie związanych z obsługą infrastruktury technicznej.

1) *maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30% powierzchni terenu;*
2) *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni terenu;*
3) *wysokość: budynków i budowli nie więcej niż 12 m;*
4) *dowolna geometria dachów;*
5) *w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.*

Tereny lasów

Tereny dolesień / postulowane obszary zieleni bez prawa zabudowy – zalesienia

Na terenach lasów, jak również na terenach dolesień / postulowane obszary zieleni bez prawa zabudowy – zalesienia, ustala się: zakaz budowy obiektów kubaturowych. W zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, ustala się:

a) *zakaz lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji związanych z zalesieniem oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
b) *gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z operatami urządzania lasu;*
c) *ochronę lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;*
d) *proponuje się utworzenie lub poszerzenie rezerwatów częściowo w oparciu o kompleksy leśne;*
e) *zarówno na terenie gminy przewiduje się powiększenie obszarów leśnych poprzez zalesienie części gruntów rolnych, działanie to utrzyma i wzmocni ekologiczną stabilność obszarów leśnych zmniejszając fragmentację kompleksów leśnych, zalesienia należy dostosować do lokalnych warunków siedliskowych i krajobrazowych;*
f) *przy realizowaniu dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew zgodne z sąsiednim istniejącym drzewostanem;*
g) *dopuszcza się lokalizację na terenach lasów i dolesień infrastruktury drogowej i technicznej stosownie do potrzeb, w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych oraz minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko;*
h) *dopuszcza lokalizację dróg leśnych, szlaków turystycznych: pieszych, rowerowych i konnych, miejsc obsługi ruchu turystycznego (przystanki leśne, punkty widokowe oraz informacji przyrodniczej itp.), plenerowych urządzeń turystycznych i rekreacyjnych;*
i) *na terenach dolesień zamiennie dopuszcza się wyznaczanie terenów rolnych z ustaleniami jak dla terenów rolnych lub terenów zieleni naturalnej z ustaleniami jak dla terenów zieleni naturalnej.*

Tereny zieleni naturalnej

Dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego zagospodarowania w postaci zieleni naturalnej z zakazem zabudowy kubaturowej, a w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem spełnienia uwarunkowań środowiskowych wprowadzenie dolesień lub rolniczego użytkowana (z ustaleniami odpowiednio jak dla ekosystemów leśnych bez prawa zabudowy – tereny lasów, tereny dolesień (postulowane obszary zieleni bez prawa zabudowy – zalesienia) oraz jak dla terenów rolnych.

Dla terenów zieleni naturalnej w przypadku ich położenia na obszarach łącznika ekologicznego ustala się następujące zasady projektowe:

1) *tereny zielone otwarte zlokalizowane wzdłuż cieków wodnych są naturalnymi ciągami ekologicznymi stanowiącymi wraz z terenami lasów szkielet przyrodniczy gminy;*
2) *należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, unikać likwidacji istniejących stawów, oczek wodnych i cieków wodnych oraz przekształcania powierzchni terenów;*
3) *wyznaczone tereny użytku ekologicznego stanowią obszar zachowania istniejących form zieleni łęgowej, naturalnej, podmokłych łąk, gruntów ornych oraz lokalizacji zadrzewień*

śródpolnych i zieleni towarzyszącej ciekom wodnym; na wyznaczonych terenach zabudowy należy zachować strefy zieleni przydomowej;

4) *na terenach łączników ekologicznych lokalizuje się ciągi piesze lub rowerowe, w szczególności w miejscach wskazanych w niniejszej zmianie studium; jako zasadę ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, a jedynie w uzasadnionych występującymi ograniczeniami przestrzennymi przypadkach dopuszcza się ciągi piesze; lokalizacja ciągów jest kierunkowa i wymaga uszczegółowienia na etapie opracowania planu miejscowego lub decyzji administracyjnych;*
5) *na terenach łączników ekologicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci oraz urządzenie plaży, miejsc wykorzystywanych do kąpieli i plenerowych boisk o nawierzchniach trawiastych lub ziemnych, stanowiących uzupełnienie dla zieleni osiedlowej z infrastrukturą rekreacyjną i sportową, realizowanej w terenach MN – zabudowy mieszkaniowej lub RM – zabudowy zagrodowej.*

Tereny zieleni urządzonej – ZP

Dla terenów ZP ustala się następujące zasady projektowe:

1) *w ramach poszczególnych terenów zieleni należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt;*
2) *na wybranych terenach zieleni należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym, ogólnodostępnym np. amfiteatr z widownią, plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych;*
3) *dopuszczenie wyznaczenia na terenach zieleni stref dla lokalizacji urządzeń sportowo – rekreacyjnych;*
4) *kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów;*
5) *należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia;*
6) *przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin, a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące);*
7) *zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;*
8) *w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.*

Tereny ogrodów działkowych – ZD

Dla terenów ogrodów działkowych ustala się następujące zasady projektowe:

1) *ustala się zachowanie istniejących ogrodów działkowych z utrzymaniem ich dotychczasowego charakteru;*
2) *proponuje się poprawę standardów zabudowy i jakości wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;*
3) *w ramach stref publicznych poszczególnych ogrodów działkowych należy dążyć do ich uporządkowania, urządzenia zielenią, wprowadzania elementów małej architektury w oparciu o kompleksowe projekty oraz ewentualnie boisk sportowych i placów zabaw;*
4) *należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień;*
5) *przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące);*
6) *zaleca się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych ogrodów działkowych w wysokości nie mniejszej niż 70%;*
7) *ilość kondygnacji dla nowej zabudowy rekreacyjnej (domki i altany działkowe) nie powinna przekraczać 2;*
8) *powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek rekreacyjnych.*

Tereny cmentarzy – ZC

Dla terenów ZC ustala się następujące zasady projektowe:

1) *zachowuje się istniejące cmentarze;*
2) *ustala się zachowanie charakterystycznego układu przestrzennego, kompozycji, rozmieszczenia kwater;*
3) *należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień wraz z odnową starodrzewia;*
4) *należy poddawać sukcesywnej renowacji zabytkowe nagrobki;*
5) *utrzymuje się istniejące obiekty oraz dopuszcza lokalizację obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych służących obsłudze cmentarza;*
6) *maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m;*
7) *powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10% powierzchni terenu cmentarza;*
8) *w odległości 50 m wokół cmentarza ustala się obostrzenia w zakresie warunków zabudowy, w tym:*
   a) *zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów, na terenie których przechowywana jest żywność,*
   b) *zakazuje się sytuowania studni czerpania wody do celów konsumpcyjnych oraz na potrzeby gospodarcze,*
   c) *zakazuje się składowania odpadów oraz wytwarzania odpadów niebezpiecznych;*
9) *w przypadku projektowanego cmentarza należy zachować tereny ochrony sanitarnej od cmentarza (min. 50m), dopuszcza się budowę kaplicy cmentarnej oraz budynków gospodarczych, powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10% powierzchni działki budowlanej.*

Tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji – ZP,US

Dla terenów ustala się następujące zasady projektowe:

1) *w ramach poszczególnych terenów zieleni należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt;*
2) *dopuszczenie wyznaczenia na terenach zieleni stref dla lokalizacji urządzeń sportowo – rekreacyjnych, placów zabaw i boisk wraz z elementami małej architektury oraz niezbędnych obiektów towarzyszących (szatni, widowni, zaplecza sanitarnego);*
3) *zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:*
   a) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 10% powierzchni działki budowlanej,*
   b) *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,*
   c) *maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do najwyższego punktu połaci dachowej;*
   d) *dowolna geometria dachów;*
4) *kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów;*
5) *zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;*
6) *w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.*

Tereny łąk

Tereny rolnicze lub zieleni urządzonej oraz tereny rolne

Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:

1) *zakazuje się lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
2) *gospodarka wodno-ściekowa musi spełniać wymagane normy prawne;*

3) należy zachowywać istniejącą zieleń śródpolną;
4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
5) ustala się obowiązek zachowania i modernizacji istniejących szczegółowych rowów melioracyjnych;
6) w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem spełnienia uwarunkowań środowiskowych dopuszcza się wprowadzenie dolesień (z ustaleniami jak dla ekosystemów leśnych bez prawa zabudowy – tereny lasów, tereny dolesień (postulowane obszary zieleni bez prawa zabudowy – zalesienia).

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Rowy, rzeki, cieki, zbiorniki wodne

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

1) zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych;
2) nakaz zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z ustawą Prawo wodne;
3) możliwość zagospodarowania do celów rekreacyjnych oraz na cele związane z hodowlą ryb;
4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym dróg, pomostów itp.

Tereny parkingów – KP

Ustala się następujące zasady projektowe:

1) lokalizację miejsc parkingowych, miejsc obsługi podróżnych, zatok autobusowych, przystanków;
2) zakaz trwałej zabudowy kubaturowej;
3) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 5% powierzchni terenu;
4) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m do najwyższego punktu połaci dachowej;
6) dowolna geometria dachów.

Teren parkingu i zieleni urządzonej – KP,ZP

Ustala się następujące zasady projektowe:

1) lokalizację miejsc parkingowych, miejsc obsługi podróżnych, zatok autobusowych, przystanków, punktu informacji turystycznej w połączeniu z wysokogatunkową zielenią;
2) zakaz trwałej zabudowy kubaturowej;
3) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 5% powierzchni terenu;
4) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni terenu;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m do najwyższego punktu połaci dachowej;
6) dowolna geometria dachów.

Teren obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zabudowy usługowej – KS,I,U

Ustala się następujące zasady projektowe:

1) lokalizację miejsc parkingowych, miejsc obsługi podróżnych, zatok autobusowych, przystanków z budynkami i obiektami towarzyszącymi, punktu informacji turystycznej w połączeniu z wysokogatunkową zielenią;
2) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 25% powierzchni terenu;
3) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do najwyższego punktu połaci dachowej;
5) dowolna geometria dachów.

Warunki dostępu do dróg wojewódzkich terenów przyległych do tych dróg

1) *Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych włączeń (skrzyżowań i zjazdów) z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.*
   W miarę możliwości terenowych wprowadzać rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcję dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D).
2) *Podział geodezyjny działek, w szczególności działek posiadających dostępność do drogi wojewódzkiej nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na tą drogę.*
3) *Obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę drogi, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.*
4) *Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej określonej ww. ustawie o drogach oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.*

Obszary wyłączone spod zabudowy

Przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują przepisy prawa obejmujące ochroną poszczególne tereny i obiekty, na tej podstawie możliwe jest wyłączenie terenów spod zabudowy. Studium nie określa obligatoryjnych obszarów wyłączonych spod zabudowy, wskazuje natomiast obszary proponowane do wyłączenia z zabudowy. Proponuje się, aby przy zagospodarowywaniu terenów kierować się zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrony krajobrazu oraz stosowaniem się do przepisów prawa w zakresie ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Nie należy przeznaczać pod zabudowę następujących terenów:

- *cennych przyrodniczo terenów chronionych prawnie lub stanowiących ważne elementy przyrodniczo-kulturowe (rezerwat przyrody, parki podworskie), w miarę możliwości należy unikać przekształceń i nieskoordynowanych zabudowań założeń podworskich,*
- *dolin cieków stanowiących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym wraz z przyległymi terenami łąkowymi,*
- *terenów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czyli gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) oraz lasów,*
- *terenów wskazanych pod zalesienie,*
- *gruntów rolnych nie objętych ochroną prawną, ale położonych z dala od obecnego i projektowanego zainwestowania, które trudno zaopatrzyć w infrastrukturę, należy unikać zabudowywania otwartych przestrzeni i dążyć do kształtowania zabudowy w obrębie istniejących miejscowości.*

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

1) *Należy uwzględnić ochronę obszarów objętych ochroną prawną;*
2) *Należy chronić naturalną zieleń w otoczeniu zbiorników i cieków wodnych;*
3) *Należy zachować istniejące zbiorniki i otwarte cieki wodne;*
4) *Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych;*
5) *Nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.*
6) *Należy zachować naturalne ukształtowanie terenu;*
7) *Wprowadzane zalesienia i zadrzewienia należy realizować głównie z gatunków typowych dla rodzimej flory leśnej: liściastej i iglastej.*
8) *Konieczność spełniania warunków, w tym dotrzymywania dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń przy odprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;*
9) *Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;*
10) *Do ogrzewania zabudowy przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe oraz stałe, charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub z odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.*
11) *Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych; W przypadku stwierdzenia nieskuteczności zastosowania środków ograniczających hałas konieczne jest wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania.*
12) *W obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie występują uzdrowiska.*
13) *Dla terenu znajdującego się w strefie oddziaływania lotniska Poznań – Krzesiny, zachodzi konieczność przestrzegania obostrzeń wynikających z przepisów o ruchu lotniczym, szczególnie w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.*

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie układu urbanistycznego miasta Kórnik, wpisanego do rejestru zabytków:

- *wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne oraz wydzielenia działek geodezyjnych i lokalizacje reklam i tablic informacyjnych na terenie strefy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków,*
- *nakaz trwałego zachowania historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołów budowlanych i pojedynczych budynków, kształtów placów i ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, a także zachowania gabarytów i linii zabudowy oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego układu,*
- *zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, reklam, urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, obiektów teletechnicznych i wszelkich dominant wysokościowych w przestrzeni architektonicznej w sposób i w formie zakłócającej historyczne relacje przestrzenne oraz deprecjonujące obiekty o wartości zabytkowej,*
- *nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.*

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego należy uwzględnić w celu zapewnienia jego ochrony:

- *na terenie znajdują się zabytki archeologiczne- stanowiska archeologiczne - w obszarze stanowisk archeologicznych: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,*
- *zachowanie pierwotnej formy i gabarytów obiektów,*
- *zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,*
- *zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp. budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,*
- *zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie utraconej stolarki na podstawie materiałów ikonograficznych,*
- *zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,*
- *zakaz wykonania ogrodzenia pełnego betonowego,*
- *zachowanie tradycyjnych ogrodzeń drewnianych,*
- *wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na terenie działek na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe,*
- *nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie wszelkich prac budowlanych i konserwatorskich przy budynkach wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków,*
- *nakaz uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej na prace budowlane i rozbiórkowe prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz w parku,*
- *wyklucza się zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni (instalacji fotowoltaicznych, urządzeń przemysłowych albo dużych ferm zwierzęcych, lokalizacja wież telefonii komórkowej, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych - wpływają deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury),*
- *zakaz zabudowania i prowadzenia inwestycji budowlanych na obszarze stanowisk wpisanych do rejestru zabytków i ich strefy ekspozycji.*

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze zmiany studium zostały opisane w rozdziale Infrastruktura techniczna.

Z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, ewentualne słupy telefonii komórkowej oraz elektrownie wiatrowe, planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie drogi ekspresowej S11, należy lokalizować w bezpiecznej odległości od krawędzi jezdni, tak aby w przypadku awarii ww. elementów infrastruktury ograniczać możliwość spowodowania ewentualnych katastrof.

Możliwość wykorzystania dróg dodatkowych zrealizowanych w ramach budowy drogi ekspresowej S11 do obsługi terenów produkcyjno-usługowych uwarunkowana jest dostosowaniem ich do przenoszenia ruchu ciężkiego.

Wskazuje się na konieczność poprawy stanu nawierzchni istniejących dróg znajdujących się w granicach opracowania, poprzez naprawę istniejącej nawierzchni oraz dalszy rozwój systemu komunikacji poprzez rozbudowę układu istniejących dróg. Postuluje się również dalszy rozwój systemu ścieżek rowerowych i chodników, celem poprawy bezpieczeństwa poszczególnych uczestników ruchu drogowego.

Na etapie sporządzania planu miejscowego należy każdorazowo przeanalizować problematykę ruchu rowerowego i jego infrastruktury, z uwzględnieniem segregacji ruchu rowerowego od pieszego.

Zakłada się stworzenie wokół jeziora Kórnickiego „Trasy wokół jeziora", która stanowiłaby kontynuację istniejącej ścieżki pieszej i rowerowej znajdującej się po stronie miasta Kór-

nika. Przy czym kontynuacja „Trasy wokół jeziora" w zakresie lokalizacji publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, promenady winna być realizowana w sposób maksymalnie naturalny, nie ingerujący w nadbrzeże (w tym zwłaszcza z zakazem lokalizacji muru oporowego lub bulwaru stanowiącego obmurowanie zabezpieczające brzeg jeziora bądź brzegów cieków) Określone na załączniku nr 3 i na załączniku nr 4 do uchwały (kierunki zagospodarowania przestrzennego) przebiegi ciągów pieszych lub rowerowych, promenad mają charakter orientacyjny, a ich ostateczne przebiegi winny określić ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zamknięcie pierścienia pieszego i rowerowego dałoby możliwość otwarcia terenów rekreacyjnych po zachodniej stronie jeziora Kórnickiego. W pobliżu „trasy wokół jeziora" dopuszcza się wyznaczanie niewielkich terenów sportowo-rekreacyjnych po spełnieniu stosownych przepisów odrębnych.

W zakresie infrastruktury technicznej wskazuje się na konieczność jej rozwoju zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Nakaz zachowania powiązań infrastrukturalnych (dróg, sieci, magistrali, itp.) z dotychczas istniejącą i projektowaną siecią powiązań. W tym również w zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej.

Zakłada się, że w Wielkopolsce, w tym częściowo na terenie gminy Kórnik, w ramach Programu CPK powstanie linia nr 85 Warszawa – CPK – Łódź – Kalisz – Poznań. To zadanie w ramach budowy Kolei Dużych Prędkości Warszawa – CPK - Łódź - Poznań / Wrocław, która od swojego kształtu jest nazywana „igrekiem". Wskazany w niniejszym dokumencie przebieg projektowanej linii kolejowej związanej z CPK należy traktować jako orientacyjny i każdorazowo należy weryfikować i uwzględniać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuje się, że część obszaru objętego niniejszym opracowaniem, znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Żerniki oraz w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, gdzie obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

Przy kształtowaniu ładu przestrzennego należy uwzględnić, iż część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (w strefie zakazującej lokalizacji turbin wiatrowych). Podstawę prawną do powyższych wniosków stanowi ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. — Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284).

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Obszary, na których rozmieszczone będę inwestycje celu publicznego w obszarze niniejszej zmiany studium zostały opisane w punkcie 14 Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

W gminie Kórnik w obszarze objętym zmianą studium nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie następujących przepisów odrębnych:

- *obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie dotyczy gminy Kórnik,*
- *obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie dotyczy gminy Kórnik,*
- *obowiązek wynikający z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, nie powoduje konieczności sporządzania planów miejscowych.*

W gminie Kórnik nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedur scaleń i podziałów nieruchomości.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Nie określa się.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności rolniczej i ogrodniczej. Przez pojęcie uciążliwości dla środowiska należy rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium w ciągu biegu rzeki Warty wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) oraz b) ustawy Prawo wodne, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie na cele mieszkaniowe pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych i zachowaniem bezpieczeństwa z wyłączeniem inwestycji związanych z zagospodarowaniem rzek.

Zakazuje się zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%.

Wskazuje się, że na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wynikających z przepisów odrębnych (tj. przepisów ustawy Prawo wodne) zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych oraz chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy.

Na obszarze opracowania zmiany studium terenami zagrożonymi zalewami powodziowymi jest głównie dolina rzeki Warty. Należy pozostawić ten teren jako wyłączony z lokalizowania nowej zabudowy, a wszelkie zamierzenia inwestycyjne powinny zostać zaniechane.

Na obszarze opracowania zmiany studium występują również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

W granicach zmiany studium występują również tereny zakwalifikowane w bazie „SOPO" prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny, jako:

- *teren potencjalnie zagrożony ruchami masowymi (nr ewid. 11243),*
- *osuwisko (nr ewid. 84274).*

Osuwisko o nr ewid. 84274 jest nieaktywne, a jego powierzchnia wynosi więcej niż 5 arów.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmian studium nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Jednocześnie w ramach terenów górniczych dopuszcza się wyznaczanie filarów ochronnych, jeśli będzie to wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)

Na obszarze objętym zmianą studium w gminie Kórnik nie stwierdzono występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji lub remediacji.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą studium występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI. 2020.38 z późn. zm.), w granicach zmiany studium nr 34 taki status mają tereny: zlokalizowane w miejscowościach: Gądki – 59/10, Koninko – 12, 58/1.

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny zamknięte MON, które są ujęte w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON 2024 r. poz. 115).

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Borówcu obowiązują ustalenia i ograniczania zawarte w uchwale nr L/551/2014 Rady Miejskiej w Kórniku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej terenu zamkniętego w Borówcu, obejmującego obszary obrębów: Borówiec, Szczytniki, Gądki, Koninko, i Robakowo, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. 2014.3954) – dotyczy terenów objętych zmianą studium nr 34.

Cześć obszaru objętego opracowaniem zmiany studium nr 34, zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu – rozporządzenie nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu, zmienione rozporządzeniem Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 1, poz. 1 z dnia 22 stycznia 2008 r.).

Zgodnie z postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 2010 r. (II OSK 548/09) Naczelny Sąd Administracyjny uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17.12.2008 r. sygn. akt SA/Po 538/08 i umorzył postępowanie sądowoadministracyjne, Naczelny Sąd Administracyjny w ww. postanowieniu z dnia 6 października 2010 r. (II OSK 548/09) stwierdził, że w związku ze zmianą z datą 15 listopada 2008 r. treści art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150 ze zm.) rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz.

Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1) utraciło moc obowiązującą z dniem 15 listopada 2008 r.

Dnia 2 lipca 2024 r. zapadł prawomocny wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt II OSK 1068/23) odnoszący się m.in. do kwestii obowiązywania rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1) zmieniającego rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu. NSA w ww. wyroku z dnia 2 lipca 2024 r. sygn. akt II OSK 1068/23, stwierdził, że rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1), zachowało – na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. – moc obowiązującą po dniu 1 stycznia 2008 r. do czasu „wydania nowego aktu prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje", a zatem do wejścia w życie ewentualnej uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny i nie utraciło mocy z dniem 15 listopada 2008 r.

Mając na uwadze ww. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 lipca 2024 r. (sygn. akt II OSK 1068/23) część obszaru gminy Kórnik zlokalizowana jest w I, II i III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Krzesiny (I, II, III strefa OOU dla lotniska Poznań – Krzesiny) utworzonego rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, zmienionego rozporządzeniem nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1), a w granicach ww. stref OOU dla lotniska Poznań – Krzesiny obowiązują ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia nr 40/07.

Część obszaru gminy Kórnik znajduje się w zasięgu strefy ochronnej - strefa ochronna ustalona na podstawie Decyzji Lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 084/76 z dnia 25.11.1976 r. – terenu zamkniętego resortu obrony narodowej pod poz. 719 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej a dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46, z późn. zm.) – zlokalizowanego w sąsiedniej gminie.

Na terenie gminy Kórnik znajdują się tereny zamknięte, stanowiące kompleksy wojskowe wyznaczone na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej wydanej zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052, z późn. zm.*) oraz § 2 pkt 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1996 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Obrony Narodowej (Dz. U. Nr 94, poz. 426 oraz z 2014 r. poz. 933). Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny zamknięte MON, które są ujęte w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON 2024 r. poz. 115).*

W granicach gminy znajdują się:

- *tereny zamknięte w obrębie geodezyjnym Borówiec oraz Koninko,*
- *strefa ochronna terenu zamkniętego kompleksu wojskowego położonego w obrębie geodezyjnym Borówiec, oraz strefa ochronna terenu zamkniętego kompleksu wojskowego położonego w sąsiedniej gminie Mosina,*
- *OOU dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.*

Część obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem, znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, gdzie obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości

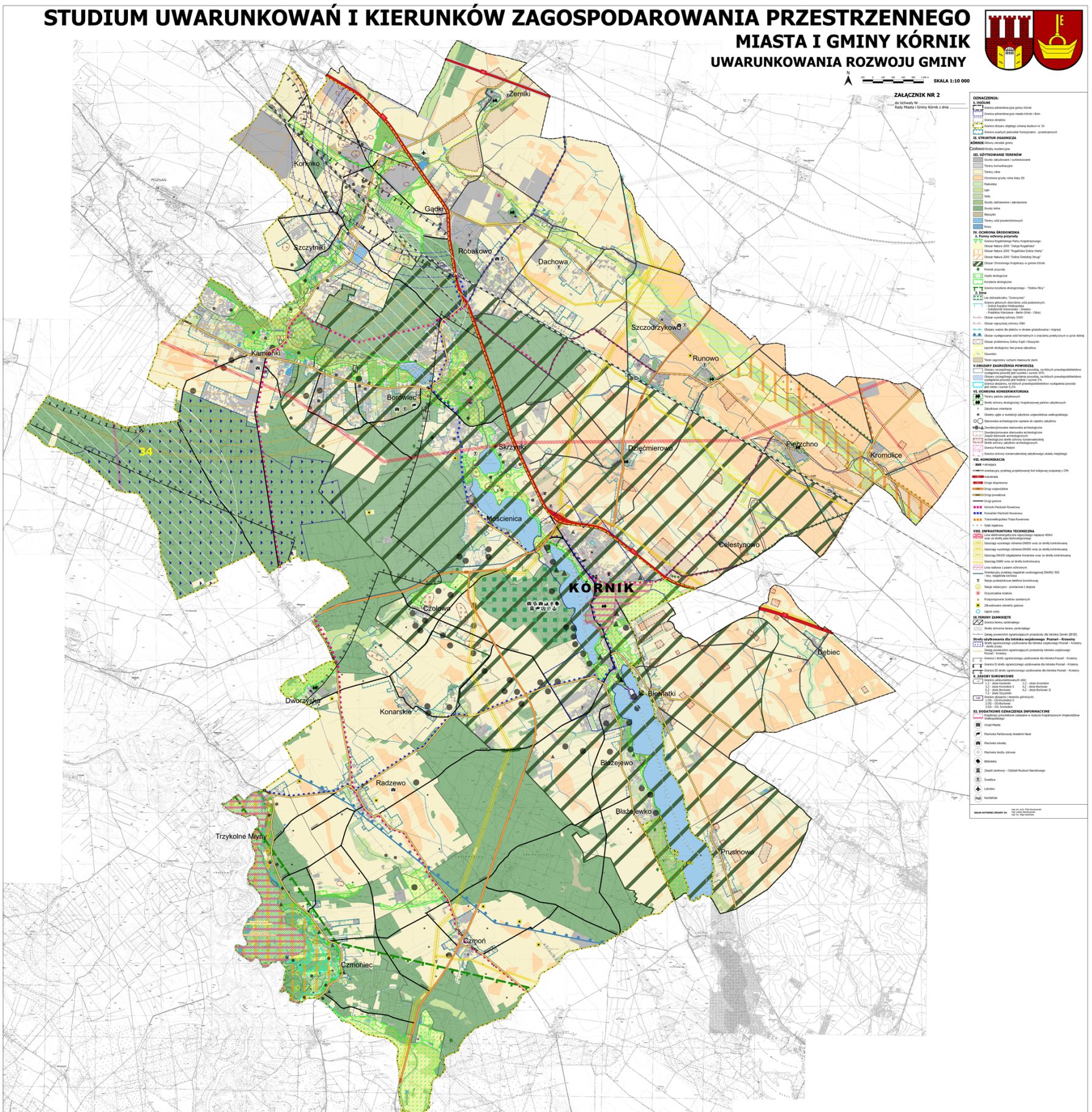
określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać ograniczenia wysokości wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

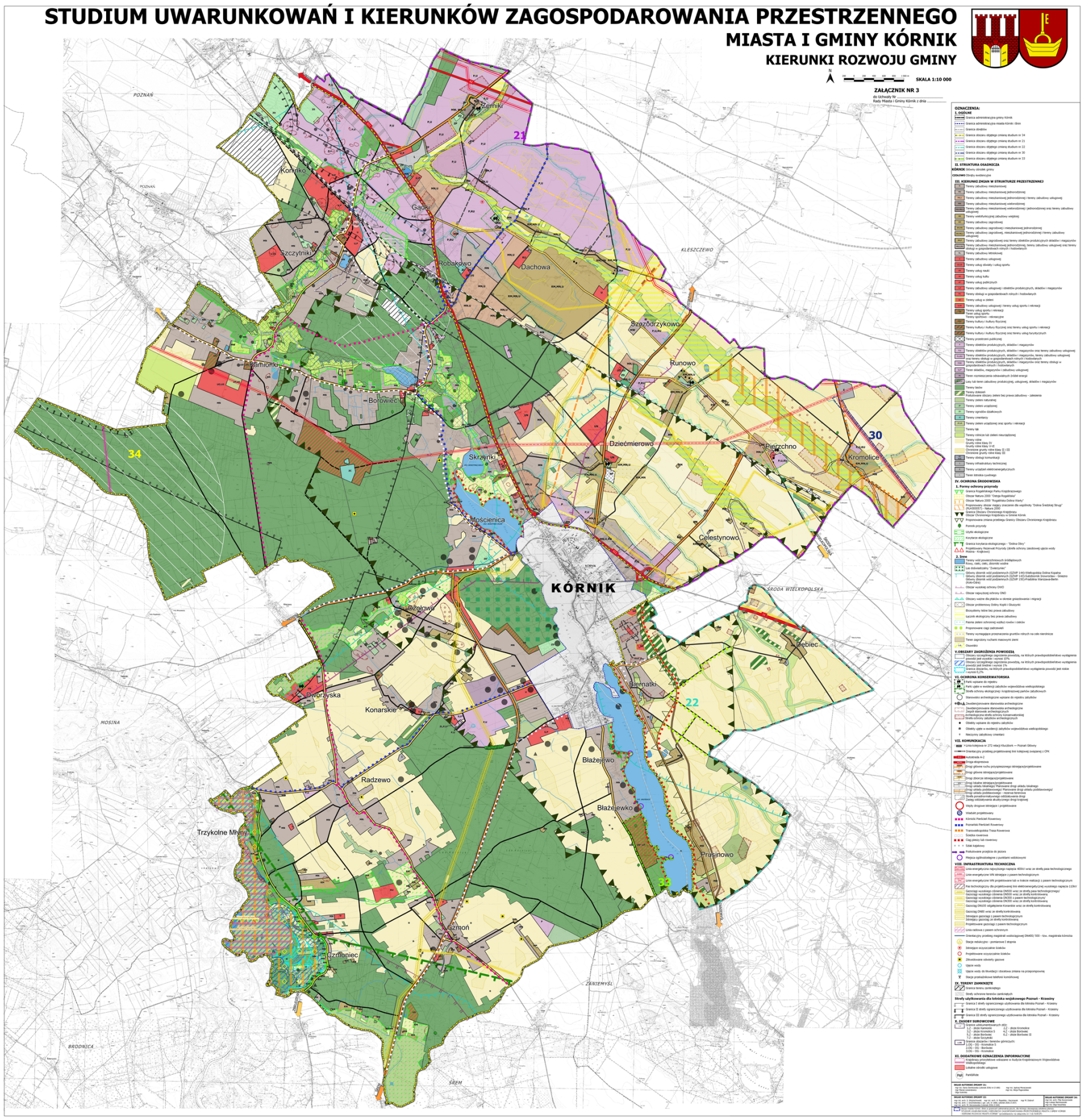
Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Anna Maria Andrzejewska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 listopada 2024 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 listopada 2024 r.

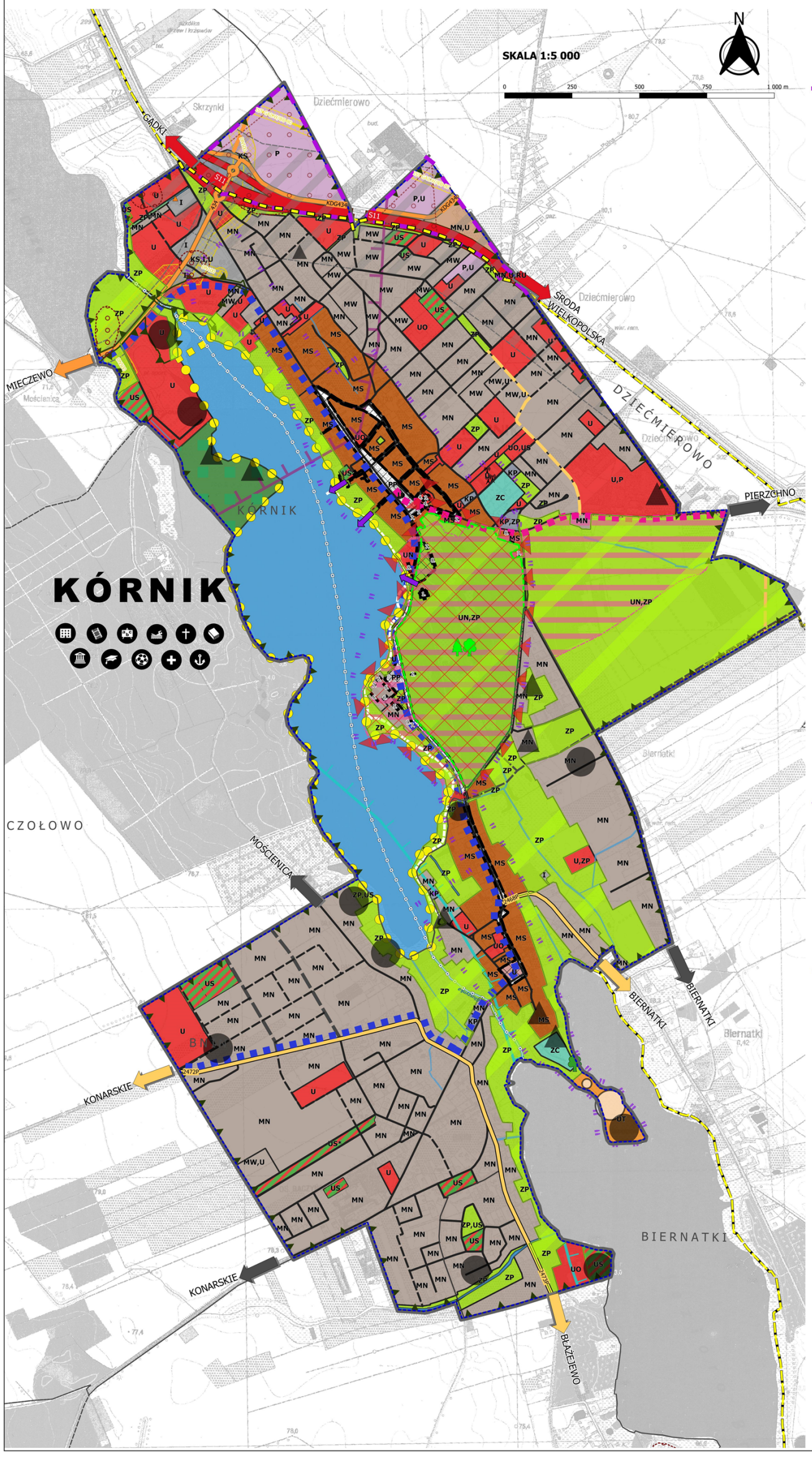


Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 listopada 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KÓRNIK

KIERUNKI ROZWOJU MIASTA KÓRNIK

ZAŁĄCZNIK NR 4
do Uchwały Nr.....
Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia.....



OZNACZENIA:

I. OGÓLNE
- Granica administracyjna miasta Kórnik i Bnin
- Granica obrębów
- Granica obszaru objętego zmianą studium nr 34
- Granica obszaru objętego zmianą studium nr 21

II. STRUKTURA OSADNICZA
- KÓRNIK Główny ośrodek gminy
- BNIN Obręby

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MS Tereny zabudowy śródmiejskiej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- MN,U,RU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- UO Tereny usług oświaty
- UN Tereny usług nauki
- U,ZP Teren usług w zieleni
- U,P Tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- US* Teren kultury i kultury fizycznej
- Teren przestrzeni publicznej
- UT Teren usług turystycznych
- UN,ZP Tereny usług nauki i zieleni urządzonej
- P Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P,U Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej
- Tereny lasów
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- ZP, US Tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji
- ZC Tereny cmentarza
- KS Teren obsługi komunikacji
- KS,I,U Tereny obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zabudowy usługowej
- KP Tereny parkingów
- KP,ZP Teren parkingu i zieleni urządzonej
- I Tereny infrastruktury technicznej

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomnik przyrody
- Korytarze ekologiczne

2. Inne
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Las doświadczalny "Zwierzyniec"
- Główny zbiornik wód podziemnych (GZWP 144)-Wielkopolska Dolina Kopalna
- Główny zbiornik wód podziemnych (GZWP 143)-Subzbiornik Inowrocław-Gniezno
- Główny zbiornik wód podziemnych (GZWP 150)-Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)
- Obszar wysokiej ochrony OWO

V. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Park zabytkowy
- Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne
- Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne Zespół stanowisk archeologicznych
- Granice Pomnika Historii
- Granica układu urbanistycznego Kórnik Bnin, wpisanego do rejestru zabytków

VI. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
- S11 Droga ekspresowa
- KDG Drogi główne istniejące
- KDZ Drogi zbiorcze istniejące/projektowane
- KDL Drogi lokalne istniejące/projektowane
- Drogi uzupełniające układu komunikacyjnego
- Strefa ponadnormatywnego oddziaływania drogi
- Kórnicki Pierścień Rowerowy
- Poznański Pierścień Rowerowy
- Szlak kajakowy
- Trasa wokół jeziora
- Istniejąca promenada
- Kładka nad jeziorem
- Postulowane przejścia do jeziora

VII. INFRASTRUKURA TECHNICZNA
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 wraz ze strefą pasa technologicznego/ Gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 wraz ze strefą kontrolowaną
- Gazociąg DN100 odgałęzienie Kórnik ze strefą kontrolowaną
- Gazociąg DN80 wraz ze strefą kontrolowaną
- Stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia
- Główna przepompownia ścieków sanitarnych
- Stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej

VIII. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Urząd Miejski
- Placówka Państwowej Akademii Nauk
- Placówka oświaty
- Placówka służby zdrowia
- Kościół
- Biblioteka
- Zespół zamkowy - Oddział Muzeum Narodowego
- Plaża
- Przystań
- Ośrodek kultury
- Ośrodek Sportu i Rekreacji
- Krajobrazy priorytetowe wskazane w Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego

SKŁAD AUTORSKI ZMIANY 21:
mgr inż. Daria Ziemkowska (członek ZOIU nr Z-180)
mgr inż. Jędrzej Moraczewski
mgr Maciej Lewandowicz
mgr inż. Alicja Pogorzelska
Olga Suterska

SKŁAD AUTORSKI ZMIANY 34:
mgr inż. arch. Filip Koczorowski
mgr Łukasz Bartoszewski
mgr inż. Olga Karpińska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 listopada 2024 r.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr .....
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 27 listopada 2024 r.

Dane przestrzenne

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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Uzasadnienie

w sprawie 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

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zostało zatwierdzone uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. wraz z 33 zmianami.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją dwóch uchwał inicjujących: (1) uchwały Nr XXII/278/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą obszar obrębów Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko. Przy czym zgodne z § 3 ww. uchwały dopuszcza się opracowanie studium w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały w kilku odrębnych etapach. Mając powyższe na uwadze, obszar objęty uchwałą w sprawie zatwierdzenia studium obejmuje teren wskazany w ww. uchwale o przystąpieniu za wyjątkiem terenu części obrębu Błażejewko – w rejonie dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, dla którego Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła uchwałę Nr XXXII/442/2021 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą dotyczącą części wsi Błażejewko – dla terenu i okolic dawnego ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego, gmina Kórnik, która została oznaczona jako zmiana nr 33; (2) oraz uchwały Nr XXVII/326/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, ze zmianą obejmującą północny zachód gminy, tj. obszar obrębów: Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin oraz części obrębów Żerniki, Gądki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11.

Podjęcie prac planistycznych w sprawie Studium wynikało w szczególności z:

-faktu, że dla przeważającej części obszaru przystąpienia do zmiany studium nadal obowiązują zapisy pierwotnej wersji dokumentu, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z 16 czerwca 1998 roku;

-znacznego rozwoju obszarów zabudowy mieszkaniowej. Tym samym opracowanie ma na celu ustalenie aktualnych, z punktu widzenia potrzeb społeczno-gospodarczych gminy Kórnik, kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru, z uwzględnieniem postępującego procesu antropopresji oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni;

-ujednolicenia i uczytelnienia ustaleń studium. Dotychczasowe studium, mimo ujednolicania przy każdej zmianie poprzez dodawanie nowych oznaczeń i symboli terenów utraciło na czytelności, tym samym uaktualniono część graficzną studium w sposób jednolity z określonymi kierunkami dla przedmiotowej zmiany studium;

-uaktualnienie granic obszarów zabudowy mieszkaniowej i odpowiednie ich wyznaczenie zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i zasadami planowania przestrzennego i kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem rozstrzygnięcia Wojewody w sprawie strefy zrzutu oraz rzeczywistego przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy przedstawiono na dwóch planszach – jednej dla gminy Kórnik, i drugiej dla miasta Kórnik. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego w studium wyznaczono następujące tereny:

a) Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, oznaczone symbolami:

-MS – tereny zabudowy śródmiejskiej;

-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

-MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

-MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;

-RM – tereny zabudowy zagrodowej;

-RU – teren obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;

-U – tereny zabudowy usługowej (w tym również UP – usługi publiczne, UO – usługi oświaty, UN – usługi nauki, UK – usługi kultu) oraz innych funkcji usług określonych jak poniżej;

-UO,US – teren usług oświaty i usług sportu;

-U,US – tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji;

-US – tereny usług sportu i rekreacji;

-US* – tereny kultury i kultury fizycznej;

-US*,US – tereny kultury i kultury fizycznej oraz tereny usług sportu i rekreacji;

-U,ZP – tereny usług w zieleni;

-UT – tereny usług turystycznych;

-UN,ZP – tereny usług nauki i zieleni urządzonej;

-U,P – tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

-P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

-P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej;

-PV – teren rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii;

-S,U* – teren składów, magazynów i zabudowy usługowej;

-ZL,P,U* – lasy lub teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów;

-I – tereny infrastruktury technicznej

b) ekosystemy leśne bez prawa zabudowy - tereny lasów i dolesień;

c) tereny zieleni naturalnej;

d) tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i cmentarzy:

-ZP – tereny zieleni urządzonej,

-ZD – tereny ogrodów działkowych,

-ZC – tereny cmentarzy,

-ZP,US – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,

e)tereny łąk;

f)tereny rolnicze lub zieleni nieurządzonej oraz tereny rolne;

g) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowy, rzeki, cieki, zbiorniki wodne;

h) tereny w zakresie komunikacji:

-istniejące i planowane drogi układu podstawowego i lokalnego;

-ciągi piesze i pieszo – rowerowe;

-KS – tereny obsługi komunikacji;

-KS KDS – tereny obsługi komunikacji;

-KS,I,U – teren obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zabudowy usługowej;

-KP – tereny parkingów;

-KP,ZP – teren parkingu i zieleni urządzonej;

W zakresie ogólnych wytycznych w zakresie kształtowania systemu osadniczego: stwierdzono, że z uwagi na skalę rysunku studium i wynikającą stąd pewną ogólność i generalizację wyróżnionych struktur przestrzennych, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego

z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w niniejszej zmianie Studium. Ponadto, w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się ustalenie wyższych wskaźników powierzchni zabudowy, niższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i większej wysokości zabudowy aniżeli parametry wskazane powyżej, pod warunkiem szczegółowego rozpatrzenia tej kwestii na etapie sporządzania planu miejscowego.

W ramach wszystkich wyznaczonych wyżej terenów zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów oraz infrastruktury technicznej oraz obiektów inżynieryjnych a także stosownych terenów zieleni.

Ponadto w zakresie generalnych kierunków, dopuszcza się podpiwniczenie (przy czym zaleca się aby realizację kondygnacji podziemnych poprzedzić sporządzeniem dokumentacji hydro-geologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu, w celu oceny możliwości wystąpienia zagrożeń warunków gruntowo-wodnych. Ich lokalizacja powinna być warunkowana tym, że nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, destabilizacji stosunków wodnych oraz nie wpłynie niekorzystnie na stateczność gruntów).

Wskazuje się ponadto jako generalną zasadę: obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji. W szczególnych wypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady, ale wyłącznie, pod warunkiem szczegółowego rozpatrzenia tej kwestii na etapie sporządzania planu miejscowego.

Lokalizacje nowych usług i obiektów mieszkalnych winny uwzględniać dotychczasowy charakter funkcjonalny otoczenia i nie powodować uciążliwości dla mieszkańców.

Ponadto wskazano, że w ramach zabudowy usługowej, w przypadku terenów wielofunkcyjnych dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju usług, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Przez usługi nieuciążliwe opisane poniżej należy rozumieć usługi takie jak: gastronomia, usługi oświaty, handlu, administracji, usługi kultury, usługi turystyki, biura, działalność gospodarcza, wynikająca z wykonywania wolnych zawodów, usługi ochrony zdrowia, usługi kosmetyczne, rzemiosło nieuciążliwe (np. fryzjer, krawiec, szewc, itp.), a także inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości spełniające normatywne parametry uciążliwości w strefie zabudowy mieszkaniowej.

Na terenach zabudowy wiejskiej dopuszcza się lokalizację usług na całym obszarze rozwojowym jednostek osadniczych pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz niekolidowania z innymi funkcjami terenów, należy jednak w miarę możliwości dążyć do scentralizowania usług bytowych w ramach zabudowy mieszkaniowej, wprowadzając wyważoną różnorodność branż.

W ramach istniejącej i projektowanej zabudowy, zezwala się na lokalizacje odnawialnych źródeł energii (baterie słoneczne/ kolektory słoneczne), jako indywidualnego źródła energii, ewentualnie innych rozwiązań technologicznych nieszkodliwych dla środowiska, z wyłączeniem lokalizacji wiatraków.

W ramach jednostek osadniczych należy lokalizować przestrzenie publiczne służące integracji społecznej i codziennej rekreacji mieszkańców, w szczególności w sąsiedztwie usług publicznych, takich jak: boiska sportowe, place zabaw, tereny zieleni urządzonej.

W ramach jednostek osadniczych należy lokalizować nowe obiekty obsługi ludności i rolnic-twa oraz budownictwo dla ludności nierolniczej. Wymienione inwestycje można lokalizować we wszystkich ośrodkach, jeśli jest to uzasadnione potrzebą ich aktywizacji lub podniesieniem standardu obsługi ich mieszkańców.

Procedurę dotyczącą zmiany studium nr 34 przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 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). Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Ze względu na zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i
Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski