

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

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Dachowa i Szczodrzykowo, ograniczonego linią kolejową oraz ulicami: Dworcową, Poznańską i Klonową, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Dachowa i Szczodrzykowo, ograniczonego linią kolejową oraz ulicami: Dworcową, Poznańską i Klonową, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury, kapliczkę, fontannę, rzeźbę lub pomnik,
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowisko postojowe dla

pojazdów wyznaczone na parkingu naziemnym, w garażu podziemnym lub w budynku gospodarczo-garażowym;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 8) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy naziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchni terenu;
- 11) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

### § 3

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

- 1) 1MN - 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) 1MW - 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) 1MN/MW, 2MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 4) 1MN/U - 4MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 5) 1UO, 2UO – tereny zabudowy usługowej oświaty;
- 6) 1U/US, 2U/US – tereny zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;
- 7) US – teren sportu i rekreacji;
- 8) 1ZP - 7ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 9) 1ZP/US, 2ZP/US - tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji;
- 10) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 11) 1ZL - 4ZL – tereny lasów;
- 12) 1R - 5R – tereny rolnicze;
- 13) KOP – teren parkingu,
- 14) KDG, KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD - 5KDD – tereny dróg publicznych;

- 15) 1KDW - 12KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 17) 1K, 2K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń w pkt 2 lit. a i b,
  - b) kolorystykę elewacji budynków, zapewniającą pokrycie nie mniej niż 60% powierzchni każdej ściany pełnej na elewacji budynku:
    - odcienie bieli, albo szarości, albo beżu,
    - naturalne wybarwienia drewna,
    - naturalne kolory cegły lub innej okładziny ceramicznej,
  - c) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, szarości albo czarne,
  - d) zachowanie odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) w granicach działki budowlanej wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy elementów budynku takich, jak:
    - schody, pochylnie - na odległość nie większą niż 2,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - zadaszenia, ganki, balkony, wykusze - na odległość nie większą niż 1,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - b) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, w tym budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - c) rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych sposobów kształtowania połaci dachu,
  - d) dowolne kształtowanie dachu dla przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników;
  - e) lokalizację na terenach: MN, MN/MW, MW, MN/U jednego szyldu na elewacji frontowej budynku lub na ogrodzeniu, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 1,5 m<sup>2</sup>,
  - f) lokalizację na terenach: UO, ZP/US, U/US, US szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji każdego budynku nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup> oraz 3 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - g) lokalizację obiektów małej architektury,
  - h) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3 m,

- i) wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni lub o mniejszej szerokości frontu, niż ustalone w planie, dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e i f,
  - b) lokalizacji ogrodzeń:
    - pełnych,
    - wyższych niż 2 m, z wyłączeniem ogrodzeń boisk sportowych,
    - wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych, zlokalizowanych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu:
    - przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy: zjazdów do garaży, wejść do kondygnacji podziemnych budynków, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych oraz wykorzystania mas ziemnych wydobytych na działce budowlanej w trakcie wykonywania robót budowlanych,
    - zmieniających stosunki wodne na gruncie.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
  - a) projektowanych nawierzchni utwardzonych,
  - b) gospodarowania nawozami naturalnymi, w szczególności magazynowania płynnych i stałych odchodów zwierzęcych;
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych na terenach:

- a) MW i MN/MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 9 dla terenu 4MN/U,
  - d) UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
  - e) ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - f) U/US w przypadku lokalizacji:
    - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 9) dla zabudowy na terenie 4MN/U w zakresie ochrony przez hałasem nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 55-29/12, AZP 55-29/14, AZP 55-29/74, AZP 55-29/76, AZP 55-29/79, AZP 55-29/80, AZP 55-29/81, AZP 55-29/82, ujętych w ewidencji zabytków;
- 2) w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

## § 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, ustala się:
  - 1) lokalizację:
    - a) na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> lub jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>,
    - b) budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

- c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
    - b) usług w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3,
    - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
  - 4) dachy płaskie;
  - 5) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 7,5 m, przy czym dla rozbudowy budynków mieszkalnych z dachem stromym nie większą niż 8,5 m,
    - b) budynków gospodarczo – garażowych i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m;
  - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25 %;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,75;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:
    - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
    - b) usług w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu użytkowym, zlokalizowanym na parterze, stanowiącym nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej budynku, z zastrzeżeniem pkt 3,
    - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;

- 4) dachy płaskie;
  - 5) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych na terenach 1MW i 3MW - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 8,5 m, a na terenie 2MW nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 11,5 m,
    - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m;
  - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów:
    - a) 1MW i 3MW – od 0 do 1,2,
    - b) 2MW - od 0 do 1,6;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie, z zastrzeżeniem §12 pkt 5:
    - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/MW, 2MN/MW ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo wielorodzinnych,
    - b) wyłącznie budynków wolnostojących lub przybudowanych do innych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczo – garażowych, w tym zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
    - b) z zastrzeżeniem pkt 3, usług w wydzielonym lokalu użytkowym zlokalizowanym na parterze w budynku mieszkalnym:
      - jednorodzinny - zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - wielorodzinny - stanowiący nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej budynku,
    - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
  - 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków gospodarczo – garażowych;
  - 5) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 5,5 m dla dachu stromeego,
  - c) wiat nie większą niż 3,5 m;
  - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %,
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,05;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie, z zastrzeżeniem §12 pkt 5:
    - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego albo maksymalnie jednego budynku usługowego,
    - b) budynków jako wolnostojących,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup> lub jednej wiaty,
    - b) budynków na terenach 1MN/U, 2MN/U i 4MN/U oraz budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
    - c) usług w budynku mieszkalnym jednorodzinym w wydzielonym lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) w budynku mieszkalno-usługowym - maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego i usług w lokalu użytkowym o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - e) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) zakaz lokalizacji usług:
    - a) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,
    - b) w zakresie: handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;



- 4) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla:
    - a) parterowych części budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,
    - b) budynków usługowych,
    - c) budynków gospodarczo – garażowych,
    - d) wiat;
  - 5) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10 m, przy czym dla parterowych budynków usługowych z dachem płaskim - nie większą niż 6 m;
    - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemne oraz nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 5,5m dla dachu stromeoego,
    - c) wiat nie większą niż 3,5 m;
  - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %,
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,05;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 10) lokalizację na działce budowlanej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie:
    - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków oświaty i ich zaplecza,
    - b) budynków i budowli kultury, w tym: biblioteki, sali widowiskowo-koncertowej, sceny plenerowej,
    - c) plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
    - d) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
    - e) urzędzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) parkingów,
    - b) dojazdów i dojazdów,
    - c) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
    - d) zieleni urządzonej;
  - 3) dachy dowolne;

- 4) wysokość:
    - a) budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 15 m,
    - b) budowli nie większą niż 12 m;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %,
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,5;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) lokalizację na działce budowlanej, w przyległych drogach lub na terenie KOP:
    - a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie: 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5,
    - b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UO ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków lub budowli w zakresie usług oświaty,
    - b) urzędzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) usług sportu i rekreacji,
    - b) placów zabaw,
    - c) dojść i dojazdów,
    - d) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) dachy płaskie;
  - 4) wysokość:
    - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10 m,
    - b) budowli nie większą niż 12 m;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,5;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 9) lokalizację na działce budowlanej, w przyległych drogach lub na terenie KOP:
    - a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie: 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 5,
    - b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/US, 2U/US ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków lub budowli w zakresie:
      - usług kultury, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
      - sportu,
      - rekreacji,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dojść i dojazdów,
    - b) infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
    - c) zieleni urządzonej;
  - 3) dachy dowolne;
  - 4) wysokość:
    - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10 m,
    - b) budowli nie większą niż 12 m;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1,05;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 9) lokalizację na działce budowlanej:
    - a) miejsc do parkowania w minimalnej liczbie, z zastrzeżeniem §12 pkt 5:
      - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach, a dla usług handlu 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
      - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni boisk lub urządzonego terenu sportowego lub rekreacyjnego;
    - b) miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) plenerowych budowli w zakresie sportu i rekreacji,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) wysokość budowli nie większą niż 12 m;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.
9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP/US, 2ZP/US, ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w szczególności lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej w pasie o szerokości 10 m wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenów,
    - b) plenerowych budowli w zakresie sportu i rekreacji,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - 3) wysokość budowli nie większą niż 12 m;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 6) lokalizację na działce budowlanej lub w przyległej drodze publicznej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni boisk lub urządzonego terenu sportowego lub rekreacyjnego, z zastrzeżeniem §12 pkt 5.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego na działce budowlanej,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie:
    - a) adaptacji istniejących obiektów budowlanych oraz dostosowania ich parametrów i gabarytów na altany działkowe lub obiekty gospodarcze,
    - b) lokalizacji:
      - budynku świetlicy,
      - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
      - placu zabaw,
      - dojazdów i dojść,
      - infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
      - zieleni urządzonej;
  - 3) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
  - 4) wysokość:
    - a) altan lub obiektów gospodarczych – do 5 m przy dachu stromym i do 4 m przy dachu płaskim,
    - b) budynku świetlicy - do 7,5 m;
    - c) budowli - nie większą niż 12 m;

- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10 %, przy czym powierzchnię zabudowy altany lub obiektu gospodarczego nie większą niż 35 m<sup>2</sup>;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,1;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 280 m<sup>2</sup>;
  - 9) lokalizację na działce budowlanej lub w przyległej drodze publicznej miejsc do parkowania w minimalnej liczbie 1 miejsce na każdą altanę lub obiekt gospodarczy, z zastrzeżeniem §12 pkt 5.
11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R ustala się:
- 1) zachowanie:
    - a) rolniczego sposobu użytkowania,
    - b) zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym i krajobrazowym;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) rowów melioracyjnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
    - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
    - d) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym,
    - e) budowli rolniczych o wysokości do 2,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 lit e:
    - a) w strefach kontrolowanych sieci gazowej,
    - b) w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolach: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, MN, MN/U, MN/MW, UO, ZP/US, ZP, US,
    - c) w zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 5ZP ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) obiektów małej architektury,
    - b) plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
    - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) wysokość obiektów nie większą niż 4 m;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej.

13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 3ZP, 4ZP, 6ZP, 7ZP ustala się:
  - 1) zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjno-krajobrazową;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70 % powierzchni działki budowlanej.
  
14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL ustala się:
  - 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
    - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
    - c) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.
  
15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem KOP, ustala się:
  - 1) lokalizację:
    - a) parkingu,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej.
  
16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem KDG oraz terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ:
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie KDG.
  
17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, ustala się:
  - 1) lokalizację:
    - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) pompowni ścieków sanitarnych na terenie 3KDL w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) miejsc postojowych,
    - b) ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
    - c) zieleni urządzonej;
  - 3) zachowanie akcentu architektonicznego na terenie 1KDL i 1KDD.
18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, ustala się:
- 1) lokalizację:
    - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) placu do zawracania na zakończeniu dróg: 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) miejsc postojowych,
    - b) zieleni urządzonej.
19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem KP ustala się lokalizację:
- 1) urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych i rowerów;
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonych symbolami 1K, 2K ustala się:
- 1) lokalizację obiektów i urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) wysokość budowli nie większą niż 7 m.

## § 9

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych wynikających z:

- 1) położenia obszaru planu w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”;

- 2) położenia obszaru planu w granicach terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z 19.07.1996 r., ważna do 19.07.2024 r.

#### § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości o przeznaczeniu nierolniczym i nieleśnym na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8, o kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### § 11

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

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków, altan i wiat na terenach: R i ZL,
  - b) budynków i altan na terenach ZP, ZP/US, US, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP, KOP;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych w zasięgu:
  - a) pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, a wszelkie roboty budowlane podlegają przepisom odrębnym, przy czym ustala się szerokość pasów technologicznych nie mniejszą niż:
    - dla linii napowietrznych średniego napięcia 15kV - 14 m, tj. po 7 m na stronę od osi linii,
    - dla linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4kV - 7 m, tj. po 3,5 m na stronę od osi linii,
    - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia 15kV i 0,4 kV –0,5 m, tj. po 0,25 m na stronę od osi linii,
  - b) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 76 m, tj. po 38 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 3) dopuszczenie usunięcia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy lokalizacji inwestycji drogowych w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia nakaz zabezpieczenia lub przebudowy sieci;



- 5) ochronę ujęcia wody, zlokalizowanego na terenie 2UO, oraz stosowanie zakazów i ograniczeń występujących w strefie ochrony bezpośredniej, wyznaczonej wokół ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w pozwoleniu wodnoprawnym; dopuszcza się likwidację ujęcia wody na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) przy lokalizacji zabudowy wymagającej komfortu akustycznego uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:
  - a) powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
  - b) powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym zlokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej;
- 9) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasę techniczną dróg o symbolu:
  - a) KDG – główną,
  - b) KDZ – zbiorczą,
  - c) KDL – lokalną,
  - d) KDD – dojazdową,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do ogólnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:

- a) zachowanie dostępu do sieci oraz odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
  - b) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
  - c) zachowanie istniejącego gazociągu DN 500 relacji Śrem – Poznań (rok budowy 1972 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d i pkt 3 oraz § 5 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - c) ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej wyłącznie w przypadku wydzielenia działki pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innych przeznaczeniu,
  - d) do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych.

#### § 14

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 dotyczące reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 15

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

#### § 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

#### § 17

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

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia .....2023 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Dachowa i Szczodrzykowo, ograniczonego linią kolejową oraz ulicami: Dworcową, Poznańską i Klonową, gmina Kórnik**

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Dachowa i Szczodrzykowo, ograniczonego linią kolejową oraz ulicami: Dworcową, Poznańską i Klonową, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr XXXVII/532/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o powierzchni 176,4 ha. Celem przystąpienia do opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
  - wprowadzenie nowej zabudowy na terenach stycznych do zwartej struktury wsi Szczodrzykowo, w oparciu o istniejący i uzupełniony układ komunikacyjny,
  - wprowadzenie nowej zabudowy na terenach wyznaczonych w studium,
  - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
  - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych, w tym nowego połączenia między ul. Poznańską a stacją kolejową;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
  - zachowanie elementów trwałych krajobrazu – enklaw lasu, terenów zieleni,
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
  - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, ujednoczenie rozwiązań dachu w nowych budynkach,
  - wprowadzenie ograniczeń i zasad lokalizacji szyldów i reklam oraz ogrodzeń,
  - ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów stromych;

- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działek położenia obszaru planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inwrocław - Gniezno” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
  - zachowanie terenów rolniczych, lasów,
  - dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, biogazowni i elektrowni wiatrowych,
  - nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
  - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, odprowadzenie ścieków, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, oraz zagospodarowanie odpadów,
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem,
  - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - na terenach ZP/US wzdłuż linii kolejowej zachowanie terenów bez zabudowy chronionej akustycznie oraz nakazy wprowadzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 10 m,
  - zachowanie lasu wzdłuż linii kolejowej,
  - wprowadzenie pasów zieleni urządzonej (izolacyjno-krajobrazowej) o szerokości 5 m wzdłuż drogi wojewódzkiej – ul. Dworcowej;
- 4) w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę stanowisk archeologicznych (ujętych w ewidencji zabytków); w zasięgu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej nakazano prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy chronionej akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie parametrów układu komunikacyjnego, pozwalających na segregację ruchu kołowego oraz pieszych i rowerów oraz lokalizację bezpiecznych skrzyżowań,
  - wskazanie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
  - zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych,
  - zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zwartych zespołów urbanistycznych z wykorzystaniem położenia obszaru w zasięgu istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
  - zachowanie dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych i leśnych, wyznaczenie terenów nowej zabudowy na terenach rolniczych,
  - racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, infrastrukturę, oświatę, sport i rekreację);
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wprowadzono ograniczenia dla wysokości zabudowy z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska Poznań-Krzesiny;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
  - wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych, terenów oświaty, sportu i rekreacji oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej, oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu (z wyłączeniem inwestycji wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych lub rolnych klasy I-III na cele nierolnicze i nieleśne);
  - zachowanie, jako rezerwy terenu, dotychczasowego przeznaczenia rolniczego w pasie terenu, na którym docelowo zlokalizowana zostanie droga publiczna klasy GP, łącząca drogę S11 (na węźle Kórnik Północ) z autostradą A2 i S5 (na węźle Poznań Wschód), oś drogi oznaczono orientacyjnie na rysunku planu,
  - zachowanie lasu i terenów rolniczych, które wpływają korzystnie na produkcję żywności i drewna, a także na walory zdrowotne i estetyczne krajobrazu,
  - zachowanie systemu melioracyjnego dla regulacji stanu wód w obszarze planu,
  - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz sportu i rekreacji dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców gminy, w tym zapotrzebowania gminy wynikającego z prognozy demograficznej;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in.:
  - wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, w tym budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
  - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej, w których będą układane sieci infrastruktury technicznej,
  - zachowania istniejącej sieci gazowej wc DN500 ze strefą kontrolowaną o szerokości zmniejszonej przez gestora sieci względem maksymalnej szerokości strefy kontrolowanej ustalonej w przepisach odrębnych;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji

elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Obszar planu w znacznym stopniu pozostaje w użytkowaniu rolniczym i leśnym. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa koncentruje się w południowej części planu stycznie do ulic: Ogrodowej, Dworcowej, Leśnej i Łąkowej, a w północnej części planu w rejonie ul. Poznańskiej. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik wskazują jako kierunek rozwoju dla obszaru planu: tereny usług oświaty i usług sportu (UO,US), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (MN,U), tereny ogrodów działkowych (ZD), lasy, grunty rolne. Ponadto na rysunku studium oznaczono zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, GZWP, obszar wysokiej ochrony OWO, przebieg istniejących dróg głównej (droga wojewódzka nr 434), drogi powiatowej 2477P i lokalnych, gazociągu wc ze strefą kontrolowaną oraz przebieg planowanej drogi GP.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu zabezpieczają dalsze funkcjonowanie istniejących gruntów rolnych i leśnych oraz określają możliwości lokalizacji zabudowy na terenach dla których w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik dopuszczono taki kierunek rozwoju. Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic (zapewniając dla nich właściwe parametry dla lokalizacji urządzeń drogowych i infrastruktury technicznej) oraz uzupełnia go o nową drogę dojazdową, zapewniającą dojazd do stacji kolejowej i obsługę terenu zabudowy usługowej oświaty. W planie utrzymuje się użytkowanie rolnicze na terenach lokalizacji magistralnej infrastruktury (gazociąg wc).

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 502, 590, 591, 592, 593, przebiegające w ul. Dworcowej (dw nr 434) i Poznańskiej (dp nr 2477P) i ulicą wzdłuż linii kolejowej. Dodatkowo wzdłuż południowej granicy planu przebiega linia kolejowa nr 272 Poznań – Kluczbork z przystankiem Kórnik, zlokalizowanym stycznie do planu. W drodze powiatowej (ul. Poznańska) oraz na południowym odcinku ul. Dworcowej zlokalizowano ścieżki rowerowe. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące drogi stanowią również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej, choć

odcinek ul. Dworcowej między ulicami Ogrodową i Poznańską nie sprzyja pieszym i rowerzystom, z uwagi na znaczny ruch pojazdów z dużą prędkością.

Przy opracowaniu planu dokonano zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 0,0181 ha w obrębie działki nr 28/10. Zgodnie z art. 7 ust. 2a pkt 4 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm), nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, z późn. zm.);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części;

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że teren dla którego dokonano w planie zmiany przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze i nieleśne znajduje się w całości w granicach obszaru zwartej zabudowy, przylega do działki budowlanej nr ewid. 72, położony jest bezpośrednio przy granicy drogi publicznej na dz. nr 94/1, a powierzchnia 0,0181 ha nie przekracza 0,5 ha.

Z uwagi na powyższe, obszar działki nr ewid. 28/10 o pow. 0,0181 ha w zasięgu użytku gruntowego RIIIb nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w Ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Rada Miejska w Kórniku dnia 29 grudnia 2015 r. uchwaliła „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych”, opracowaną zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała nr XVI/190/2015). W analizie nie wskazano obszarów, które należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Dachowa i Szczodrzykowo, ograniczonego linią



kolejową oraz ulicami: Dworcową, Poznańską i Klonową, gmina Kórnik przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVII/532/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 października 2021 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz ogłosił w prasie „Kórnicanin” w dniu 19 listopada 2021 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 22 lutego 2022 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 22 lutego 2022 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla obszaru planu wyodrębnionego jako etap 2, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz zakres i stopień szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 6 października 2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 4 stycznia 2023 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 14 grudnia 2022 r. uzyskał milczącą zgodę Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu 30 grudnia 2022 r. uzyskał milczącą zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 9) pismem z dnia 28 listopada 2022 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 10) wyłączył z opracowania planu fragment gruntów leśnych, w obszarze działki 28/2 obr. Szczodrzykowo;
- 11) w dniach od 20 lutego 2023 r. do 13 marca 2023 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu

ogłosił w miejscowej prasie „Kórniczanie” w dniu 10 lutego 2023 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

- 12) w dniu 6 marca 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) zbierał uwagi do projektu do dnia 28 marca 2023 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły / wpłynęły .....uwagi;

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.