

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

z dnia .....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 ) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.** 1. W związku z uchwałą Nr XI/112/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr XXXII/442/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Biernatki, Dębiec i Prusinowo – etap II, zwany dalej „planem”.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**§2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą drogi

wewnętrznej zakończonej placem do zawracania lub na podstawie ustanowionej służebności drogowej;

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczających 12°;
- 8) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

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

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

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

## **Rozdział 2**

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

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

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

2. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 7.

3. W zakresie gospodarki odpadami:

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

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

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

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

2. Dla ochrony ww. stanowisk archeologicznych ustala się:

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

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

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

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

3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

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

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

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

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

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

**§11.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Teren objęty planem częściowo położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 6.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 7.

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

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

2. Ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 20,0 m;
- 2) dla terenu oznaczonego jako US: 20,0 m;
- 3) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

13. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

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

14. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

18. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

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

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

### **Rozdział 3**

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

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

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
  - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
    - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>,
    - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,75;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,5 m,
    - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
  - 9) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
    - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
  - 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
    - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°,
    - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
  - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:



- a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 80,0 m<sup>2</sup>,
  - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,75;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,5 m,
    - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
  - 9) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
    - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
  - 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
    - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°,
    - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
    - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, ciągi rowerowe, place zabaw;
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 4) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
    - 5) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, ciągi rowerowe, place zabaw;
    - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;

- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,01,
    - b) maks. 0,75;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,5 m;
  - 7) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych;
  - 8) nachylenie głównych połaci dachowych dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków z zastrzeżeniem §21 ust. 2 pkt 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych o wysokości nie większej niż 4,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, w tym urządzeń melioracyjnych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – kładki dla pieszych, przejazdy, przepusty i urządzenia wodne zabezpieczające brzegi wód;
  - 3) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych;
  - 4) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem działek gruntu pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 0% powierzchni działki gruntu.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokości, o których mowa w §25 ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

1. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

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

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