

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I

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

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik - etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - a) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
 - b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - c) 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;
 - d) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 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) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości;
- 8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 13) **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;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

§ 3

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

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne lub zabudowy usługowej;
- 3) **1U, 2U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **Uo** - teren zabudowy usługowej – usług oświaty;
- 5) **US** - teren sportu i rekreacji;
- 6) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 7) **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10MN, 11RM, 12RM i 13RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) **1E, 2E, 3E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 9) **1K, 2K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 10) **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R** - tereny rolnicze;
- 11) **1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz i 5Rz** - tereny łąk i pastwisk;
- 12) **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL** - tereny lasów;
- 13) **1R/RL, 2R/RL** - tereny rolnicze lub zalesień;
- 14) **RL** - teren zalesień;
- 15) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 16) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

- 18) **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) **Kp** - teren parkingu,
- 21) **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr** - tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 22) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
 - c) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) nawiązanie do dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - e) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3m^2 na terenach: **P/U** i **1U** oraz 1m^2 na pozostałych terenach;
 - f) lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) lokalizację tablic informacyjnych;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e,
- b) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
- d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych i dopuszczonych na terenie **US**,
- e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy;
- f) lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach **RM** i **R** oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **P/U**;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

- 7) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 8) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zmiany przebiegu i skanalizowania rowów wskazanych na rysunku planu jako rowy w obrębie innego przeznaczenia z uwzględnieniem §32 pkt. 6;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - b) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM i 13RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **Uo** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w przypadku lokalizacji na terenach: **1U i 2U**:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 6

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

- 1) nakaz zachowania dworu - obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 173/A, oraz obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;

- 2) zachowanie obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - kapliczki, wskazanej na rysunku planu;
- 3) dla pozostałych obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:
 - a) zachowanie brył budynków w niezmienionej formie,
 - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - c) zakaz tynkowania i ocieplenia obiektów ceglanych od zewnątrz,
 - d) nakaz przywrócenia historycznego pokrycia dachowego,
 - e) zachowanie i renowację oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) zakaz zastosowania blachodachówki, papy i gontu papowego,
 - g) maksymalną wysokość ogrodzeń 1,5 m;
- 4) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uzyskania pozytywnej opinii dotyczącej prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich, prowadzonych przy zewnętrznej bryle obiektów zabytkowych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków z konserwatorem zabytków;
- 6) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, Kp, 1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN** i **32MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej na terenie **26MN**;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) wiat,
 - c) dojazdów i dojść,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - a) do 20% działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 12MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 28MN, 29MN, 30MN,**
 - b) do 25% działki budowlanej na terenach: **3MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 14MN, 16MN, 21MN, 31MN, 32MN,**
 - c) do 30% działki budowlanej na terenie **24MN,**
 - d) do 35% działki budowlanej na terenach: **8MN, 15MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN;**
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0 do 0,6 na terenach: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 12MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 28MN, 29MN, 30MN,**
 - b) od 0 do 0,75 na terenach: **3MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 14MN, 16MN, 21MN, 31MN, 32MN,**
 - c) od 0 do 0,9 na terenie **24MN,**

- d) od 0 do 1,05 na terenach: **8MN, 15MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN;**
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
- a) 60% działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 12MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 28MN, 29MN, 30MN,**
- b) 50% działki budowlanej na terenach: **3MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 14MN, 16MN, 21MN, 31MN, 32MN;**
- c) 40% działki budowlanej na terenach: **8MN, 15MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN;**
- 7) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych:
- w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - w przypadku dachu stromego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym na terenach: **7MN, 14MN, 24MN, 28MN** dopuszcza się wysokość nie większą niż 10 m, terenach: **22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN** wysokość nie większą niż 10,5 m, a na terenach: **31MN** i **32MN** wysokość nie większą niż 11 m;
- b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) dachy strome o nachyleniu od 20° do 45° na terenach: **3MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 29MN,** przy czym na terenach: **3MN, 6MN, 10MN, 11MN** dopuszcza się również dachy płaskie,
- b) dachy strome o nachyleniu od 25° do 45° na terenach: **7MN, 28MN,**
- c) dachy strome o nachyleniu od 30° do 45° na terenie **30MN,**
- d) dachy strome o nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN,**
- e) dachy o nachyleniu od 20° do 50° na terenie **31MN, 32MN,**
- f) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenie **1MN,**
- g) dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **2MN, 4MN, 5MN, 12MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN,**

- h) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° na terenie **16MN**;
- 9) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz na terenie **26MN**, dla którego dopuszcza się również powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m² dla zabudowy szeregowej oraz nie mniejszą niż 600 m² dla zabudowy bliźniaczej.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U** i **8MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie szeregowej na terenie **5MN/U**;
- 2) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
 - a) 400 m² na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U**,
 - b) 1000 m² na terenach: **3MN/U**, **4MN/U** i **8MN/U**;

- 4) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojsć i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- a) do 30% działki budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 8MN/U,**
 - b) do 45% działki budowlanej na terenach: **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U;**
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 0,9 na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 8MN/U,**
 - b) od 0 do 1,8 na terenach: **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U;**
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 8) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 8MN/U:**
 - w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - w przypadku dachu stromego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych na terenach: **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** nie więcej niż 12,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, rozumiane jako budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy:
- a) o nachyleniu połaci dachowych do 45° na terenie **1MN/U,**

- b) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45° na terenach: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **8MN/U**,
 - c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe od 35° do 45° na terenach: **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U**;
- 10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
- a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 300 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług na terenie 1U,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług na terenie 2U;
- 11) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - 4) dowolną geometrię dachu:
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
 - 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych na terenie parkingu **Kp**;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych,

- zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
 - d) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d;
 - 4) dowolną geometrię dachu;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,45;
 - 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;
 - 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 9) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulację granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenie przyległej działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych oraz budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 1000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 60% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 15% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków i wiat nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budowli nie więcej niż 20 m;
- 8) dachy płaskie;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, magazynowych i magazynowych,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 11) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni magazynowej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 14

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10MN, 11RM, 12RM i 13RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z uwzględnieniem § 5 pkt. 1;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urzędzeń budowlanych,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) usług agroturystyki,
 - d) kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,9;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
 - a) 50% działki budowlanej na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10MN, 11RM, 12RM,**
 - b) 30% działki budowlanej na terenie **13RM;**
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - w przypadku dachu stromego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) pozostałych budynków i wiat – nie więcej niż 12,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) budowli rolniczych – nie więcej niż 12 m;
- 7) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45° na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7RM,**
- b) dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45° na terenach: **4RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM,**
- c) dachy strome o nachyleniu: od 15° do 45° na terenie **13RM;**
- 8) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla pozostałych budynków i wiat;
- 9) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 10) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe w tych usługach.

§ 15

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K** i **2K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń i sieci kanalizacji;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych i innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R** i **26R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość:
 - a) tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
 - b) budowli rolniczych - 8 metrów.

§ 18

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz** i **5Rz** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

§ 19

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** i **6ZL** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych lub zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/RL** i **2R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub zalesienie gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi

- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość:
 - a) tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
 - b) budowli rolniczych - 8 metrów.

§ 21

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL** ustala się zalesienie gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** i **4ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) nakaz zachowania i wyeksponowania pozostałości dawnego cmentarza ewangelickiego na terenie **3ZP**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - c) boisk i urządzeń sportowych, placów gier i zabaw oraz wiat rekreacyjnych o powierzchni do 30 m², wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25° na terenie **1ZP**;
 - d) stanowisk postojowych na terenie **1ZP**.

§ 23

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS**, **12WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów.

§ 24

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z** i **3KD-Z** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-L** i **5KD-L** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu parkingowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kp** ustala się:

- 1) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, motorów oraz rowerów;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat parkingowych o maksymalnej wysokości 4 metrów;
- 4) dachy płaskie w przypadku lokalizacji wiat parkingowych.

§ 28

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kdxr, 2Kdxr, 3Kdxr i 4Kdxr** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

§ 29

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się położenie w zasięgu granic terenu objętego koncesjami: koncesją nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik - Środa”, ważną do 19 lipca 2024 r. oraz koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin”, ważną do dnia 8 maja 2047 r.

§ 31

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach innych niż rolnicze:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się szerokość frontu działki 5 m.
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 32

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 1R/RL, 2R/RL, RL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, Kp, 1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW;**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe;

- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 6) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5 m od zlikwidowanego otworu wiertniczego Czmoń 3, na terenie strefy ochronnej wskazanej na rysunku planu;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów otworów hydrogeologicznych, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, przy czym dla działek przylegających do co najmniej dwóch dróg obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub z drogi publicznej niższej klasy;
 - b) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 5 pkt. 4;
 - e) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 34

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. e i lit. f oraz pkt. 3 lit. a, lit. b i lit. c 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

§ 35

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%.

§ 36

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 37

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