

Wyłożenie 30.09 – 21.10.2024
Dyskusja 9.10.
Uwagi do 6.11.2024

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, 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 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Nr LV/450/98 Rady Miejskiej Kórnik z dnia 16 czerwca 1998 roku ze zmianami.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap I”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap I, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny lub innego obiektu odniesienia;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych, wiat dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) **pyłonie reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 8,0 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem oraz symbolem;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, w tym zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielenią głównie zimozieloną o docelowej wysokości przekraczającej 4,0 m, z uwzględnieniem §10 pkt 5 w zakresie strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 "Odgałęzienie Gądkki".

§3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MNW-U;
 - 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
 - 4) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P;
 - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP;
 - 6) tereny zieleni urządzonej wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZPW, 2ZPW;
 - 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
 - 8) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE;
 - 9) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - 10) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;

- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) lokalizowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 - 6;
 - 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,5 m;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
 - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - 5) na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do placów do nawracania na zakończeniach dróg wewnętrznych KR dopuszcza się definiowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 6) na działce budowlanej, na której stykają się linie obowiązująca i nieprzekraczalna dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) ogrodzeń wyłącznie ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%.
3. Dopuszcza się:
 - 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
 - 2) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków;
 - 3) na terenach U, U-P lokalizowanie sztyldów oraz pylonów reklamowych, przy uwzględnieniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) ogrodzeń z przeszłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) reklam, z wyjątkiem sztyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu z uwzględnieniem ust. 3 pkt 4.

§5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, 4, z wyjątkiem:
 - a) terenów 1U-P, 2U-P,
 - b) inwestycji celu publicznego,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich składowaniem, przeładunkiem oraz ze zbieraniem odpadów z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
- 6) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
 - a) MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na terenach 1MNW-U, 1U, 1U-P, 1ZPW, 1KDL, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obszar AZP 54-29/104 oznaczony na rysunku planu symbolem (A);
- 2) obszar AZP 54-29/179 oznaczony na rysunku planu symbolem (B);
- 3) obszar AZP 54-29/180 oznaczony na rysunku planu symbolem (C).

§7

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 ustala się: w granicach planu ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek z uwzględnieniem lit. c:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U: nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - dla terenu 1U: nie mniejszą niż 1500,0 m²,
 - dla terenu 1U-P: nie mniejszą niż 2500,0 m²,
 - dla terenów 2U-P: nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki:
 - dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U, 1U, 1U-P: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - dla terenu 2U-P: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiednich nieruchomości,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN 15 kV: 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV: 7,0 m, po 3,50 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii kablowych podziemnych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
 - 4) nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) na terenach 1U-P, 2U-P, 2ZPW, 1KDL, 2KR, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN80 "odgałęzienie Gądkki" (rok budowy 1990 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa) wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6 - 8, do czasu rozbiórki, unieczynnienia gazociągu lub zmiany ciśnienia gazociągu;
 - 6) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 "Odgałęzienie Gądkki" wyznacza się strefę kontrolowaną zmniejszoną o maksymalnym zasięgu wynoszącym 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w strefie kontrolowanej określonej na rysunku planu oraz w pkt 6 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm, z uwzględnieniem:
 - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) odległości krawędzi jezdni dróg publicznych od istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizacja fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) wszelkie prace w strefie kontrolowanej oraz w maksymalnej strefie kontrolowanej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN80 "Odgałęzienie Gądkki" (rok budowy 1990 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa), mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze;
 - 10) w granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz lotniska Żerniki, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa lotniczego, w tym:
 - a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,

- b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się również umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie,
 - c) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 11) w granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego lotniska Krzesiny;
 - 12) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 135 m n.p.m.;
 - 13) w granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogi zbiorczej, dróg lokalnych, komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi zbiorczej, dróg lokalnych, komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej lub w budynku gospodarczo – garażowym z uwzględnieniem pkt 4, 5 w liczbie:
 - a) na terenach MNW:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - b) na terenie MNW-U:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - c) na terenie U:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - d) na terenach U-P:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych przebywających jednocześnie w budynku;

- 4) na terenach MNW-U, U, U-P nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów dostawczych i stanowisk do przeładunku towarów zgodnie z potrzebami, w obrębie działki budowlanej;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych oraz rowerowych na wszystkich terenach objętych planem;
- 7) w przypadku lokalizacji zabudowy przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub drogi wewnętrznej.

§12

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam, pylonów reklamowych, sztyldów i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²,
 - jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m²,
 - jednej wiaty o wysokości nie większej niż 3,0 m i powierzchni do 50,0 m², wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 2,
 - budynku gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. k: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - j) nachylenie połaci dachowych: 35° – 45°,
 - k) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - l) kolor pokrycia dachów w odcieniach: czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3 i 4: nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5.

§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - jednego budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200,0 m²,
 - jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²,
 - jednej wiaty o wysokości nie większej niż 3,0 m i powierzchni do 50,0 m², wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie,
 - jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3,0 m²,
 - wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 2,
 - budynku gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. k: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - j) nachylenie połaci dachowych: 35° – 45°,
 - k) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - l) kolor pokrycia dachów w odcieniach: czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3, 4: nie mniejszą niż 800,0 m²;
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
 - 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. b, pkt 4, 5.

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b, c:
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
 - wiat o wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3,0 m² albo pylonu reklamowego,
 - b) dopuszczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000,0 m²,
 - c) zakaz lokalizacji domów opieki społecznej, szpitali, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: do 10,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku usługowego: do 2,
 - budynku gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - l) nachylenie połaci dachowych: do 30°,
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3, 4: nie mniejszą niż 1500,0 m²;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5.

§17

Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b - d:
 - budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów,

- budynków usługowych,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
 - portierni,
 - wiat,
 - zbiorników przemysłowych,
- b) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - c) zakaz usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego,
 - d) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie 1U-P: od 0 do 2,2,
 - na terenie 2U-P: od 0 do 2,2,
 - g) powierzchnię zabudowy: do 55% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość zabudowy:
 - na terenie 1U-P: do 15,0 m,
 - na terenie 2U-P: do 22,0 m,
 - j) wysokość budowli, w tym zbiorniki przemysłowe: do 40,0 m,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 25°,
 - n) na terenie 1U-P, 2U-P nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zachowaniem stref ochronnych od infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej,
 - o) na terenie 2U-P dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3, 4:
 - a) na terenie 1P-U: nie mniejszą niż 2500,0 m²,
 - b) na terenie 2P-U: nie mniejszą niż 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
 - 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. d, pkt 4, 5.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzonej, z dopuszczeniem zieleni naturalnej,
 - b) dopuszczenie zbiorników wodnych,
 - c) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - d) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszorowerowych, rowerowych,
 - e) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19

Dla terenów zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZPW, 2ZPW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzonej wysoką, z uwzględnieniem §10 pkt 5,
 - b) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, rowerowych,
 - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
 - b) zachowanie i dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) dopuszczenie pomostów, kładek pieszych, pieszorowerowych,
 - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowej,

- b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym poza wymienionymi w lit. a,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
 - g) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22

Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) lokalizację drogi zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDZ na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej, w tym zatok autobusowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23

Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

- 1) lokalizację drogi lokalnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDL na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej, w tym zatok autobusowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KR na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej.

§25

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

§26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§27

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