

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

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo, gmina Kórnik – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego Uchwałą Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§2.**

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) 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, a także sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wiat;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;

- 4) 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;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości, z dopuszczeniem wycofania pozostałej części ściany budynku. Dla budynków gospodarczo-garażowych należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 10) działalności usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 300 m<sup>2</sup>;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność polegającą na realizacji celów publicznych w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 12) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć budowle oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, takie jak place zabaw, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;
- 13) tablicy informacyjnej – 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) zieleni krajobrazowo-ochronnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy wodami powierzchniowymi, a terenami zabudowy;
- 15) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

### §3.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;

- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 8) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ**;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **RM**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 14) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

#### §4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) 3,0 m – pochylni i spoczników zlokalizowanych poniżej parteru budynków;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w uchwale;
- 4) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy bez przekraczania gabarytów ustalonych w planie, przebudowy lub odbudowy istniejących budynków;
- 5) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
  - a) dopuszczenie przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 6 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 8) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 9) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych powyżej 15°: ceglasterczerwony, grafitowy, odcienie brązu, szarości;

- 10) zakaz stosowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetonowych od strony frontów działek budowlanych oraz terenów UP, ZP;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 14) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §5.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
    - chowu i hodowli zwierząt, z zastrzeżeniem § 16 pkt 3,
    - inwestycji celu publicznego,
  - c) zakładów spopielania zwłok,
  - d) elektrowni wiatrowych,
  - e) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
  - f) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz ochrony zbiorników wodnych oraz zachowania stosunków wodnych rowów i kanałów zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu, poprzez uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;
- 5) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji

- w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 1,5 m powyżej poziomu terenu;
  - 7) w granicach korytarza ekologicznego dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych;
  - 8) nakaz ochrony korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;
  - 9) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

#### **§6.**

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
  - 1) obiekty o wartości historyczno-kulturowej – pomnik oraz krzyż;
  - 2) stanowiska archeologiczne nr AZP 56-29/44, AZP 56-29/45, AZP 56-29/46, AZP 56-29/47, AZP 56-29/49, AZP 56-29/52, AZP 56-29/53, AZP 56-29/54, AZP 56-29/55, AZP 56-29/57, AZP 56-29/58, ujęte w ewidencji zabytków.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) dla obiektów o wartości historyczno-kulturowej – pomnika oraz krzyża, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zachowanie pierwotnej formy obiektów oraz układu kompozycyjnego, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu;
  - 2) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§7.**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

#### **§8.**

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, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

- 4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych: do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat: do 30 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny: 0,00,
  - b) maksymalny: 0,90;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,
  - c) wiat: 3,5 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy parterowej części budynku mieszkalnego;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach 8MN, 12MN, 13MN, 14MN: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN: 1000 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

## **§9.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja:
  - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej,
  - c) wolnostojących budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;

- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych: do 70 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat: do 40 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny: 0,00,
  - b) maksymalny: 1,20;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,
  - c) wiat: 3,5 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

## **§10.**

Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) obiektów rekreacji;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny: 0,00,
  - b) maksymalny: 0,60;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni

- działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków: 6,0 m,
    - b) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
  - 7) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.

#### **§11.**

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona, a także zieleń naturalna oraz zadrzewienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli związanych z istniejącym pomnikiem zlokalizowanym w granicach terenu 1ZP,
  - b) obiektów rekreacji,
  - c) urządzeń wodnych,
  - d) zieleni krajobrazowo-ochronnej,
  - e) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

#### **§12.**

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§13.**

Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

#### **§14.**

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli służących do obsługi produkcji rolnej o wysokości do 1,5 m powyżej powierzchni terenu;



- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

#### **§15.**

Dla terenów rolniczych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem minimalnej odległości przy lokalizacji budynków od granicy lasu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, budowli rolniczych oraz stanowisk postojowych.

#### **§16.**

Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków i budowli w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) budynków garażowych;
- 3) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt do 120 DJP;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
  - a) minimalny: 0,00,
  - b) maksymalny: 1,50;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,
  - b) budynków garażowych: 6,0 m,
  - c) budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) wiat: 6,0 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;

- 9) geometria dachów:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - b) budynków garażowych oraz wiat: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

#### **§17.**

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: rów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) przejść pieszych i rowerowych, przejazdów, przepustów, przejść poprzecznych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

#### **§18.**

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budowli, sieci i innych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległej dróg publicznej.

#### **§19.**

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w granicach oddziaływania akustycznego lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym III strefy obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), obejmującej obszar objęty planem, nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) nakaz uwzględnienia:
  - a) przepisów odrębnych w zakresie udokumentowanych otworów wiertniczych hydrogeologicznych,
  - b) przepisów odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik,
  - c) przepisów odrębnych w zakresie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,

- d) zapisów koncesji nr 32/96 /p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważnej do dnia 19.07.2028 r.
2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

## §20.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, UP: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP: 20,0 m,
  - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP: 80°–100°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## §21.

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

- 1) wyznacza się pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:
  - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) wyznacza się strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 2,5 MPa relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972, o szerokości maksymalnej 76,0 m, po 38,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, na terenie której obowiązują:
  - a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędowania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
  - c) nakaz uzgodnienia planowanych inwestycji z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) wyznacza się strefę sanitarną nieczynnego cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem planu w granicach działki nr ewid. 126, w odległości do 150,0 m od granic działki nr ewid. 126, na terenie której ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych.

## §22.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL;
  - 2) lokalizację terenów KDZ, KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 3) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
    - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie zachowania istniejącej stacji transformatorowej,
    - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
    - e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
    - f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:
    - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
    - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
    - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
    - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
    - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
    - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) 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:
    - a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych i chodników,
    - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
    - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie różnicowaną kolorystyką nawierzchni;

- 7) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
    - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
    - b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
    - c) 3 stanowisk postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej;
  - 8) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontu, montażu, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) nakaz podczyszczenia ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
    - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
    - d) dopuszczenie realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup> oraz przykładowych obiektów podczyszczenia ścieków przemysłowych,
    - e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
  - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) z terenów komunikacji drogowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) z pozostałych terenów: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
    - d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zagospodarowaniem na terenie własnej działki,
    - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP, dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM odnawialne źródła energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, UP, mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

### **§23.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

### **§24.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

### **§25.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

### **§26.**

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

Przewodniczący  
Rady Miasta i Gminy Kórnik