

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu  
geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek  
o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3;
- 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 – załącznik nr 4;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 5.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na funkcję usługową;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM;
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN.1, 2RN.1, 3RN.1, 4RN.1, 5RN.1, 6RN.1, 7RN.1, 8RN.1, RN.2;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem L;
- 9) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE;
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 11) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 12) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ.1, KDZ.2;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR.

### § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 3) dla istniejącej zabudowy, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 6) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości zgodnej z rysunkiem planu – 3,0 m i 5,0 m;
- 7) w granicach pasów zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków i garaży;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie;
- 11) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 12) zakaz lokalizacji ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki;
- 13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 14) zakaz stosowania blachy falistej oraz blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne terenów zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów oraz tablic informacyjnych na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru lub ogrodzeniu o maksymalnej powierzchni szyldu 2,0 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz obiektów do ekspozycji szyldów, o maksymalnej powierzchni 3,0 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1MNW - 22MNW, 1MNW-U - 4MNW-U – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu MNB – 450 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu U – 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1MNW-22MNW, 1MNW-U – 4MNW-U – 18 m,
  - b) dla terenu MNB – 10 m,
  - c) dla terenu U – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się;

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie

- terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku przebudowy na kablową linię elektroenergetycznej średniego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
  - 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefach kontrolowanych **zmniejszonych, o maksymalnej szerokości 30,0 m tj. po 15,0 m na stronę od osi gazociągu** wysokiego ciśnienia DN300 relacji Czmoń – Kaleje (rok budowy 1975) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) **nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefach kontrolowanych, o maksymalnej szerokości 40,0 m, tj. po 20 m na stronę od osi gazociągu g57 (roku budowy 1973/1974) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, zgodnie z przepisami odrębnymi;**
  - 6) **ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, o których mowa w pkt 4 i 5:**
    - a) **w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, 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, minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6,0 m, poza terenem zabudowanym 15,0 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach;**
    - c) **dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,**
    - d) **skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu,**
    - e) **minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni,**
    - f) **zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem w odległości min. 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500;**
  - 7) **wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiega gazociąg jak i w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;**
  - 8) w granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny nakaz ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
  - 9) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW,

17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami MNB ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków:
- a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku na działce budowlanej,
  - b) mieszkalno-usługowych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku działce budowlanej,
  - c) usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, wyłącznie jednego rodzaju budynku wymienionego w lit. a), b) i c);
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych 200 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,9;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży – 5,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów – dachy strome, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,2;

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 7) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) geometrię dachów – maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 45°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolami US-ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) realizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50%.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
  - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garaży na maszyny rolnicze – 9,0 m,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży innych niż w lit. b:
    - o dachach stromych oraz jednospadowych – 5,0 m,
    - o dachach płaskich – 4,0 m;
  - d) budowli – 10,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) dowolną geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych – dachy strome.



**§ 17.** Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN.1, 2RN.1, 3RN.1, 4RN.1, 5RN.1, 6RN.1, 7RN.1, 8RN.1, 9RN.1, RN.2 ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – grunty rolne;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RN.2 dopuszczenie zalesień;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) budowli służących działalności rolniczej,
  - c) stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie stosowania urządzeń wodnych, z wyłączeniem stawów przeznaczonych do oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych.

**§ 19.** Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym w szczególności stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 20.** Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej oraz urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych.

**§ 21.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ.1 oraz KDZ.2, z terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2 oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR – 22KR, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych przy terenie drogi zbiorczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ.1, które posiadają również dostęp do dróg publicznych niższych klas lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, należy prowadzić z dróg niższych klas lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- b) jedno stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - c) jedno stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym,
  - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDR:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ.1, KDZ.2:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 7) dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 8) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;

- 9) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 2;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii.

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

**§ 23.** 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%.

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

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