

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153 ze 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 ze zm.), 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 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
 - 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 4) **front działki** – należy przez to rozumieć tą część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów, w tym zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3

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

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 3) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **1U, 2U, 3U** – tereny usług;
- 5) **US-UZ-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki;
- 6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** – tereny lasów;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 10) **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 11) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** – tereny elektroenergetyki;
- 13) **IK** – teren kanalizacji;
- 14) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 15) **1KDL, 2KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 16) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 17) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 18) **1KP, 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- c) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
 - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- d) lokalizację, na terenach **MN, MW, MN-U, U, US-UZ-UK, US, UB** szyldów lub na terenie **U** tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków usługowych, przy czym łączna powierzchnia szyldów lub tablic reklamowych nie może przekraczać:
 - na terenach **MN, MW** – 1,0 m² na elewacji,
 - na terenach **MN-U, US, US-UZ-UK, UB** – 3,5 m² na elewacji,
 - na terenie **U** – 5,0 m² na elewacji,
- e) lokalizację, na terenach **MN-U, U, US, US-UZ-UK** szyldów i tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni ekspozycji:
 - na terenach **MN-U, US, US-UZ-UK** – nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - na terenie **U** – nie większej niż 2,5 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- f) lokalizację obiektów małej architektury,
- g) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- h) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości,

- i) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
 - j) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) lokalizację wiat,
 - l) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wyższych ogrodzeń:
 - do 2,0 m na terenach **IK, IE, ZN**,
 - do 2,2 m na terenach **L**, wyłącznie dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - do 2,5 m na terenie **3U**,
 - do 5,0 m dla boisk sportowych na terenie **US**;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d i lit. e,
 - b) lokalizacji ogrodzeń:
 - pełnych od frontu działki,
 - z betonowych elementów prefabrykowanych od frontu działki,
 - na terenach **WS**,
 - na terenach **ZS**, za wyjątkiem ogrodzeń wokół obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) na terenach **MN, MN-U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - f) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej, w postaci drzew lub krzewów o wysokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem stref ochronnych od infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 6) nakaz zachowania dostępu do rowów i wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **U, US-UZ-UK** – w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 11) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach 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, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 47MN, 48MN, 49MN** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej, a w przypadku budynku mieszkalnego dwulokalowego dwóch budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 25,0 m² każdy na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,9;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

- b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN**, **46MN** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,2;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 400,0 m²;

- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielienia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **27MN**, **29MN**:
 - 1) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $40,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5, nie więcej niż 100 m^2 ;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,5;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° ;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż $300,0 \text{ m}^2$;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielienia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **50MN** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;

- 2) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,6;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° , z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż $2\,500,0 \text{ m}^2$;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinym.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:
- 1) lokalizację do dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnego wolnostojących na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż $200,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,6;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,20;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
 - 8) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
 - 9) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej oraz istniejącą szerokość frontu działki;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
 - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
 - 12) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m² na działce budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,60;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,45;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 8) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaski;
- 9) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej oraz istniejącą szerokość frontu działki;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 12) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
- 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 150 m² na działce budowlanej;
 - 3) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,5;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie 1MN-U, 3MN-U – 0,25, na terenach 2MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U – 0,3;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 9) dachy:
- a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynku usługowego, mieszkalno-usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub płaski,
 - c) dla budynku gospodarczo-garażowego: płaski;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - d) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania,
 - c) zieleni i obiektów małej architektury,
 - d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego nowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800m², a w przypadku większej liczby obiektów handlowych pozostałe obiekty nie mogą przekroczyć 400m² powierzchni sprzedaży;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych lub biurowych,
 - b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - c) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
- 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U ustala się:
 - 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania,
 - c) zieleni i obiektów małej architektury,
 - d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację jednego nowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800m², a w przypadku większej liczby obiektów handlowych pozostałe obiekty nie mogą przekroczyć 400m² powierzchni sprzedaży;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat: nie więcej niż 6,0 m;
 - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaski;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych lub biurowych,
 - b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - c) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynku handlowo-usługowego,
 - b) placu manewrowego, dojazdów i miejsc do parkowania,
 - c) zieleni i obiektów małej architektury,
 - d) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: nie więcej niż 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wiat: nie więcej niż 4,0 m;
 - 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° lub płaski;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 000,0 m²;
 - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych,
 - b) 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - c) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-UZ-UK** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit a.,
- c) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
- d) wiat,
- e) ścieżek zdrowia, zieleni urządzonej,
- f) dróg pieszych, pieszko-rowerowych, rowerowych,
- g) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
- h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 150,0 m²;

7) wysokość:

- a) zabudowy nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,0 m,
- b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m i dach płaski,
- c) wiat nie większą niż 6,0 m,
- d) budowli nie większą niż 12,0 m;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) zabudowy usług sportu i rekreacji, np.: boiska wielofunkcyjnego, boiska do sportów plażowych, ścianki wspinaczkowej, kortów, siłowni plenerowej, placu zabaw, urządzeń sprawnościowych dla dzieci,
- b) budynku zaplecza szatniowo- sanitarnego dla obiektów wymienionych w lit a.,
- c) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
- d) wiat,
- e) ścieżek zdrowia, zieleni urządzonej,
- f) dróg pieszych, pieszko-rowerowych, rowerowych,
- g) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
- h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

6) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 150,0 m²;

7) wysokość:

- a) zabudowy usług sportu i rekreacji nie większą niż 1 kondygnacja oraz nie większą niż 6,0 m dla dachu płaskiego oraz nie większą niż 8,0 m dla dachu stromego,
- b) budynków zaplecza szatniowo- sanitarnego nie większą niż 1 kondygnacja oraz nie większą niż 4,0 m i dach płaski,
- c) wiat nie większą niż 6,0 m,
- d) budowli nie większą niż 10,0 m;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UB** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektu związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 5) dachy płaskie;
 - 6) maksymalna wysokość budynku związanego z ochroną terenu i monitoringiem porządku publicznego: 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100,0 m²;
 - 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
 - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń turystycznych,
 - b) urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych,
 - c) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - d) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.
15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń rekreacyjnych,
 - f) zadrzewień i zalesień.
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów,
 - f) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - g) na terenie 4ZN zalesień.
17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS**:
- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej.

18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE**, **2IE**, **3IE**, **4IE**, **5IE** ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej,
 - 2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie kanalizacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **IK** ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków sanitarnych,
 - 2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) ogrodzeń,
 - c) miejsc do parkowania;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zieleni,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

- e) tablic informacyjnych.
21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) ogrodzeń,
 - c) miejsc do parkowania;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zieleni,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych.
22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej publicznej dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD** ustala się:
- 1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,

- b) miejsc do parkowania,
 - c) zieleni,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) tablic informacyjnych.
23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach 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** ustala się:
- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) zieleni;
 - 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP** ustala się:
- 1) lokalizację dróg i ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,

f) zieleni.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”,
 - b) Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;
- 2) ochronę złoża kopaliny kruszywa naturalnego - piasku „BORÓWIEC” (kwalifikujące się do wykreślenia z ewidencji złóż) określonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu jego zamknięcia poprzez dopuszczenie realizacji ustaleń planu na terenach 2U i US-UZ-UK dopiero po uzyskaniu decyzji stwierdzającej wygaśnięcie lub cofnięcie koncesji na wydobywanie kopalin ze złoża;
- 3) ochronę pomnika przyrody zaznaczonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie obejmowania obszaru koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważna do dnia 19.07.2028r.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej niż 18,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 6,0 m,

- 4) nie określa się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu dla działek pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, wyznacza się pas technologiczny, wynoszący 7,0 m na stronę od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na linię kablową doziemną; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w odległościach mniejszych niż ustalony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej nakaz zachowania przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm;
- 3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej na rysunku planu strefa technologiczna;
- 4) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny, utworzonego na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny poprzez zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej;
- 9) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:
 - powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,
 - powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej.

§ 12

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

- 1) ustala się:
 - a) klasę techniczną: drogi KDZ – zbiorcza, drogi KDL – lokalna, dróg KDD – dojazdowe,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, z dopuszczeniem bezpośredniego dostępu do terenów drogi zbiorczej wyłącznie w przypadku terenów nieposiadających dostępu do dróg niższych klas technicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
 - docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz zachowania systemu melioracyjnego na terenie objętym planem polegający na m.in. utrzymaniu i naprawie budowli wodno-melioracyjnych, konserwacji urządzeń drenarskich, budowie rowów odwadniających i drenowaniu,
 - h) na terenach: MN, MW, MN-U, U, UB, US, US-UZ-UK zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - i) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - l) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m².

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 16

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

Uzasadnienie

Pracę nad planem zostały zainicjowane Uchwałą nr XXIX/352/2016 podjętą przez Radę Miasta i Gminy Kórnik w dniu 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1, pkt. 9, pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

- *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projekt planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej lub mieszane, mieszkaniowo-usługowe o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się wśród terenów zainwestowanych i umożliwia kontynuację rozwoju miejscowości poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest to obszar, który jest obsługiwany poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej.

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacją autobusową. Przy ulicy Głównej zlokalizowane są przystanki autobusowe.

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy. Ustalenia planu umożliwiają realizację chodników oraz dróg dla rowerów.

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu powoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę nr LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że plan miejscowy powinien stanowić podstawowy instrument w realizacji polityki przestrzennej. Rekomenduje się sukcesywne dalsze opracowywanie planów miejscowych celem zabezpieczenia głównych kierunków zagospodarowania określonych w studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.