

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – **etap II**

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

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – **etap II**, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.**

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 cyfrowo-literowym;
- 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) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 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 oraz wiat;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości. Dla budynków gospodarczo-garażowych należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) 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 zakresie gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 300 m²;
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność realizowaną przez administrację publiczną między innymi w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 11) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć budowle oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;
- 12) 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;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować oddziaływanie wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 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 wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,

- oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
 - 6) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 7) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/U**;
 - 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **P/U**;
 - 9) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
 - 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
 - 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
 - 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z**;
 - 13) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
 - 14) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ**;
 - 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
 - 16) teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
 - 17) teren drogi publicznej klasy autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**;
 - 18) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
 - 19) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**;
 - 20) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 21) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
 - 22) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 23) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

§4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, z dopuszczeniem wysunięcia **przed** te linie na odległość nie większą niż:
 - a) 3,0 m – pochylni i spoczników,
 - b) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW 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 dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, stanowisk ładowania pojazdów elektrycznych, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem

- dotychczasowych parametrów;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy lub odbudowy;
 - 7) 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 niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
 - 8) kolor elewacji:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U: biały, odcienie szarości lub niebieskiego i granatu,
 - b) na pozostałych terenach: biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 9) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 8 koloru elewacji na maksymalnie 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
 - 10) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U;
 - 11) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15°:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U – grafitowy, odcienie szarości;
 - b) na pozostałych terenach – ceglastoczerwony, grafitowy, odcienie brązu, szarości;
 - 12) nakaz lokalizowania budynków mieszkalnych główną kalenicą równoległą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem działek budowlanych skrajnych lub działek budowlanych na których linia zabudowy przebiega pod kątem większym niż 15°;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
 - 14) zakaz lokalizacji wolnostojących oraz umieszczonych na dachach i elewacjach budynków tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, skierowanych do użytkowników autostrady A2 lub drogi ekspresowej S11, rozpraszających uwagę użytkowników wyżej wymienionych dróg, w tym tablic i urządzeń reklamowych typu LED;
 - 15) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia terenów położonych w sąsiedztwie autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S11, w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników wyżej wymienionej drogi;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 17,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
 - 17) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki;
 - 18) 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) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości związane z ruchem drogowym wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S11, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U,
 - c) biogazowni,
 - d) budynków służących do obsługi produkcji rolnej,
 - e) zakładów spalania zwłok,
 - f) elektrowni wiatrowych,
 - g) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny MN/U, MN/MW/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) teren UP w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;
- 6) 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 7;
- 7) zakaz składowania mas ziemnych oraz lokalizacji budowli ziemnych o wysokości przekraczającej 3,0 m powyżej poziomu terenu, z wyjątkiem sytuowania wałów

- ziemnych pełniących funkcje ochrony akustycznej;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na pas drogowy autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S11;
 - 9) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz zachowania co najmniej 90% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy;
 - 10) 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;
 - 11) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
 - 12) nakaz realizacji pasów zieleni krajobrazowo-ochronnej o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§6.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - 1) zespół dworsko-folwarczny, obejmujący dwór i park oraz podwórze folwarczne wraz z budynkami gospodarczymi: stodoła, obora, magazyn, spichlerz, stajnia, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 206/Wlkp/A decyzją z dnia 20.09.2005 r.;
 - 2) stanowiska archeologiczne nr AZP 54-29/1, AZP 54-29/2, AZP 54-29/6, AZP 54-29/7, AZP 54-29/8, AZP 54-29/9, AZP 54-29/10, AZP 54-29/114, AZP 54-29/115, AZP 54-29/116, AZP 54-29/117, AZP 54-29/118, AZP 54-29/119, AZP 54-29/120, AZP 54-29/125, AZP 54-29/126, AZP 54-29/127, AZP 54-29/139, AZP 54-29/140, AZP 54-29/141, AZP 54-29/171 ujęte w ewidencji zabytków.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) dla obiektów budowlanych znajdujących się w rejestrze zabytków, ustala się:
 - a) nakaz ochrony obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji, zastosowania historycznych materiałów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na obiektach oraz na terenie parku dworskiego,
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie:
 - prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewaloryzacyjnych przy obiektach i na terenie wpisanym do rejestru zabytków,
 - prac sanacyjno-porządkowych oraz wycinkę drzew na terenie zabytkowego parku, a także wydzielenia działek i lokalizację nowych obiektów;
 - 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, 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 powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: 50 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,75;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 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: 800 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MN z drogi 3KDL,
 - b) terenu 2MN z drogi 3KDL.

§9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu

symbolami 1MW, 2MW, 4MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) obiektów rekreacji;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,20;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30°,
 - b) wiat, budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW z drogi 3KDL,
 - b) terenu 2MW z drogi 3KDL,
 - c) terenu 4MW z drogi 3KDL.

§10.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) obiektów rekreacji;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 1,60;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów budynków: dachy płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi 3KDL lub pośrednio poprzez teren 1UP, pośrednio z drogi 4KDL poprzez teren 1UP.

§11.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/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 powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: 50 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - 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 lub wielospadowe, 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 m²;
- 12) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL.

§12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja, **z zastrzeżeniem pkt 2:**
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych o maksymalnie 4 lokalach mieszkalnych w jednym budynku,
 - c) wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej,
 - d) wolnostojących budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie **zmiany przeznaczenia** istniejącej zabytkowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1, **z zastrzeżeniem ustaleń §6;**
- 4) **nakaz zachowania układu zespołu folwarcznego w Żernikach podczas lokalizacji nowej zabudowy;**
- 5) **zakaz zmniejszania wartości zabytkowej budynków objętych ochroną konserwatorską;**
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,60;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) maksymalna wysokość **zabudowy:**
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
 - z dachem płaskim: 10,0 m,
 - z dachem dwu-, lub wielospadowym: 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m,
 - c) wiat: 3,5 m;

- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) geometria dachów:
 - a) budynków: dachy płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, 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°;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 30 000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z dróg 3KDL, KDD.

§13.

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

- 1) lokalizację:
 - a) na terenach 2U, 3U:
 - obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - obiektów rekreacji,
 - zieleni ozdobnej, w tym zadrzewień,
 - zieleni izolacyjnej,
 - b) na terenie 1U, 4U obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) portierni;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny:
 - na terenach 2U, 3U: 0,80,
 - na terenie 1U, 4U: 2,00;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 2U, 3U: 40%,
 - b) na terenach 1U, 4U: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - na terenach 2U, 3U: 10,0 m,

- na terenach 1U, 4U: 15,0 m,
- b) budowli: 15,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) na terenach 2U, 3U: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) na terenie 1U, 4U: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1U, 2U, 4U: 5000 m²,
 - b) na terenie 3U: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U z drogi KDD,
 - b) terenu 2U z drogi 4KDL,
 - c) terenu 3U z dróg 3KDL, 4KDL,
 - d) terenu 4U z drogi 1KDW.

§14.

Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej,
 - b) wiat,
 - c) obiektów rekreacji, boisk sportowych i szatni;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - 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: 8,0 m,
 - b) wiat, obiektów rekreacji, obiektów budowlanych sportu i rekreacji: 3,5 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

10) obsługa komunikacyjna z dróg 3KDL, KDD.

§15.

Dla terenu sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja:
 - a) obiektów budowlanych sportu i rekreacji, w tym między innymi boisk sportowych, szatni,
 - b) budynków usługowych, wyłącznie z zakresu działalności usługowej nieuciążliwej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) obiektów rekreacji;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wiat, obiektów rekreacji: 3,5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL.

§16.

Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację, wraz z infrastrukturą towarzyszącą:
 - a) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej,
 - b) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności składowej i magazynowej, w tym wysokiego składowania
 - c) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej,
 - d) obiektów budowlanych handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) portierni,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 2,75;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 55%;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zapisów §25 ust. 1 pkt 1 lit. a, b:
 - a) budynków: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 25,0 m,
 - c) budowli: 20,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
 - 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1P/U z drogi 2KDW,
 - b) terenu 2P/U z dróg 1KDL, 2KDW,
 - c) terenu 3P/U z drogi KDZ,
 - d) terenu 4P/U z drogi 5KDL.

§17.

Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, w tym między innymi altan działkowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy altany działkowej: 35 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,15;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 5,0 m,
 - b) budowli: 3,5 m;
- 7) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia

- głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDL.

§18.

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

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona, a także zieleń naturalna oraz zadrzewienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² oraz maksymalnej wysokości zabudowy do 3,5 m,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) zieleni izolacyjnej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1ZP z dróg 3KDL, 4KDL, KDD,
 - b) terenu 2ZP z dróg KDZ, 3KDL,
 - c) terenu 3ZP z drogi 3KDL, poprzez teren 1US/U.

§19.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 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.

§20.

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

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna, w tym między innymi zieleń nieurządzona oraz zieleń o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych;
 - b) zieleni izolacyjnej;
- 3) dopuszczenie:
 - a) przekształcenia terenu 1Z w zieleń urządzoną,
 - b) zachowania drogi technicznej lotniska Żerniki na terenie 3Z;
- 4) dopuszczenie zalesień;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§21.

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

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

§22.

Dla terenów rolniczych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych oraz zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§23.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu 1WS, 2WS, 3WS: wody płynące rzeki Kopel,
 - b) terenu 4WS: zbiornik wodny,
 - c) terenu 5WS: wody płynące cieku Średzka Struga,
 - d) terenu 6WS: rów,
 - e) terenu 7WS: wody płynące rzeki Michałówka,
 - f) terenu 8WS: 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.

§24.

Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem W, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych, sieci i inne urządzeń infrastruktury technicznej związanej z poborem i uzdatnianiem wody;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej obliczany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

50%;

- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budynków i budowli: 6,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL.

§25.

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

1) w granicach stref powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Żerniki (EPZE), zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska:

- a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
- b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
- c) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody,
- d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, na obszarze objętym planem;

2) nakaz uwzględnienia:

- a) w zagospodarowaniu terenów udokumentowanych otworów wiertniczych oraz udokumentowanego otworu wiertniczego hydrogeologicznego,
- b) przepisów odrębnych w zakresie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych nr 11205,
- c) przepisów odrębnych strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
- d) przepisów odrębnych w zakresie:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, o średniej głębokości ujęć – 120 m p.p.t.,
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.,
- e) 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 19.07.2024 r.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§26.

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:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN: 800 m²,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MN/U: 1000 m²,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 1UP, 1US/U: 2000 m²,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 4U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: 5000 m²;
 - e) na terenie MN/MW/U: 30 000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U: 20,0 m,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, US: 25,0 m,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/MW/U, U, P/U: 30,0;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/U, U, UP, US, P/U: 80°–100°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§27.

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

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

§28.

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 KDS, KDG, KDZ, KDL;
- 2) lokalizację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDA, KDS, KDG, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów KDZ, KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych o drogach publicznych, w zakresie warunków

korzystania na etapie budowy oraz działalności inwestycji, w tym w szczególności w zakresie dróg 1KDG, 2KDG;

- 5) dla terenu drogi publicznej klasy autostrady, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDA:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy autostrady – autostrada A2,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych, wiaduktów oraz tuneli,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych, w zakresie warunków lokalizacji i parametrów technicznych projektowanych sieci i urządzeń,
 - e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS:
 - a) przeznaczenie: zjazd z drogi publicznej klasy ekspresowej – droga ekspresowa S11 w ramach węzła drogowego „Koninko”,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych, w zakresie warunków lokalizacji i parametrów technicznych projektowanych sieci i urządzeń,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenów drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej – droga powiatowa nr 2489P,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych, w zakresie warunków lokalizacji i parametrów technicznych projektowanych sieci i urządzeń,
 - d) dopuszczenie lokalizacji wiaduktów oraz tuneli,
 - e) dopuszczenie realizacji skrzyżowania drogi 2KDG z drogą 1KDL w formie ronda,
 - f) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - g) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - h) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 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 lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie realizacji skrzyżowania drogi 2KDG z drogą 1KDL w formie ronda,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 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 i chodników,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:
 - a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i chodników,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 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 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - d) 1 stanowiska postojowego na każde 5 osób zatrudnionych w budynkach produkcyjnych oraz magazynowych, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe,
 - e) 2 stanowisk postojowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZD;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 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 oraz przyzakładowych obiektów podczyszczania 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UP, US/U, P/U, dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/U 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 U, UP, US/U, P/U, odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, MN/U, MN/MW/U mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych;

8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§29.

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

§30.

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 15%.

§31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§32.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Kórnik