

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik - etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 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 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik - etap III, 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:
  - a) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
  - b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - c) 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;
  - d) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu;
- 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

- 12) **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;
- 13) **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.

### § 3

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

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **US** - teren sportu i rekreacji;
- 5) **RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) **1ZP, 2ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 7) **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 8) **KD-Z** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) **KD-D** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

- b) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
  - b) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) nawiązanie do dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - d) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
  - e) lokalizację sztyldów o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup> na terenach: **U** i **US** oraz 1 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach,
  - f) lokalizację obiektów małej architektury,
  - g) lokalizację tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e,
  - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
  - c) ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych i dopuszczonych na terenie **US**,
  - e) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
  - f) nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń

infrastruktury technicznej, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenie **RM**;

- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 4) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - b) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - d) w przypadku lokalizacji na terenie **U**:
    - obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz ochrony obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez:
  - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy z uwzględnieniem przepisów szczegółowych,
  - b) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,

- c) zachowanie oryginalnej formy i rodzaju materiałów elewacyjnych i stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku odbudowy lub wymiany zachowanie podziałów stolarki okiennej,
- d) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp., budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,
- e) przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **KD-Z, KD-D**, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

#### § 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) do 25% działki budowlanej na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**,
  - b) do 30% działki budowlanej na terenie **1MN**,
  - c) do 35% działki budowlanej na terenie **6MN**;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 0,75 na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**,
  - b) od 0 do 0,9 na terenie **1MN**,
  - c) od 0 do 1,05 na terenie **6MN**;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
- a) 50% działki budowlanej na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**,
  - b) 40% działki budowlanej na terenie: **1MN, 6MN**;
- 7) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych:
    - w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
    - w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,
    - w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5 m,
  - c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45°, dachy mansardowe, przy czym na terenie **1MN** dopuszcza się również dachy płaskie,
- 9) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 11) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 12) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 13) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
- a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny;

- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** i **9MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej, przy czym budynki usługowe mogą być lokalizowane wyłącznie na działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego z wyłączeniem fragmentu działki nr 7 na terenie **8MN/U** gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
  - a) 200 m<sup>2</sup> na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 9MN/U,**
  - b) 100 m<sup>2</sup> na terenach: **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;**
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) dojść i dojazdów,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) kondygnacji podziemnej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) do 35% działki budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U,**
  - b) do 30% działki budowlanej na terenach: **7MN/U, 8MN/U;**

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 1,05 na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U,**
  - b) od 0 do 0,9 na terenach: **7MN/U, 8MN/U;**
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
- a) 30% działki budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U,**
  - a) 40% działki budowlanej na terenach: **7MN/U, 8MN/U;**
- 8) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych:
    - w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 9) geometrię głównych połaci dachowych budynków: strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych o nachyleniu od 25° do 45°, dachy mansardowe, przy czym na terenach **1MN/U, 6MN/U i 9MN/U** dopuszcza się również dachy płaskie;
- 10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 11) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 12) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 13) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
- a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynkach usługowych;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 300 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) dojazdów i dojazdów,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
  - a) budynków usługowych – nie więcej niż 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 5,5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

- 10) pokrycie dachu stromeego w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 12) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
  - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, wiat oraz innych urządzeń turystycznych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 4 m z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) dojazdów i dojazdów,
  - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d;

- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 50% działki budowlanej;
- 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 9) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z uwzględnieniem § 5 pkt. 1;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) usług agroturystyki,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,9;

- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;
- 6) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemne,
  - b) pozostałych budynków i wiat – nie więcej niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) budowli rolniczych – nie więcej niż 12 m;
- 7) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45°;
- 8) dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla pozostałych budynków i wiat;
- 9) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 10) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca w tych usługach.

### § 13

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

### § 14

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

#### § 15

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

#### § 16

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

#### § 17

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 18

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:

- 1) wskazuje się:
  - a) położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
  - b) położenie w zasięgu granic terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesją „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r., ważną do 19 lipca 2024 r.;
- 2) ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia części terenu objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik.

## § 19

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach innych niż rolnicze:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się szerokość frontu działki 5 m.
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 20

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

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1ZP, 2ZP, KD-Z, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW,**
  - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) przy sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych, nakaz uwzględniania odległości od osi skrajnego toru i obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych,
  - f) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 21

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

- 1) ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, przy czym dla działek przylegających do co najmniej dwóch dróg obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub z drogi publicznej niższej klasy,
  - b) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
    - zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
    - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 5 pkt. 3;
  - e) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

## § 22

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. e i lit. f oraz pkt. 3 lit. a, lit. b i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538).

## § 23

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%.

## § 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.