

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik

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 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 2025 r. poz. 538), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzyńki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - a) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000;
  - 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

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub budynek 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) **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 wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką linię nieprzekraczalną, do której musi przylegać co najmniej jeden narożnik budynku;
- 8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **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;
- 12) **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) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNB, 2MNB** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US** - tereny usług turystyki lub nauki lub sportu i rekreacji;
- 6) **UE-US** - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 7) **1US-ZP, 2US-ZP** - tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 8) **1KDL, 2KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 9) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 10) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **1KPP, 2KPP, 3KPP** - tereny komunikacji pieszej;
- 12) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE** - tereny elektroenergetyki;
- 13) **L** - teren lasu;
- 14) **1ZP, 2ZP, 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 15) **1ZN, 2ZN, 3ZN** - tereny zieleni naturalnej.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
  - c) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) 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) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup> na terenach: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US, 5UT-UN-US, UE, 1US-ZP, 2US-ZP, 3US-ZP** oraz 1 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach,
  - f) lokalizację reklam o maksymalnej powierzchni 4 m<sup>2</sup> na terenach: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US,**
  - g) lokalizację obiektów małej architektury,
  - h) lokalizację tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e i lit. f,
  - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m oraz przepompowni, których wysokość nie może przekroczyć 2 m,
  - c) ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych i dopuszczonych na terenach **1US-ZP, 2US-ZP;**

- e) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

## § 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 oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszczonej planem;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNB, 2MNB** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) **UE-US** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) **ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - f) na terenach: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US**, w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego lub usług hotelarskich – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 8) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KPP, 2KPP, 3KPP** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
  - b) wiaty o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) 25% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**,
  - b) 35% działki budowlanej na terenie **11MNW**;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- a) 0,5 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW,**
- b) 0,7 na terenie **11MNW**;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) 0,75 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW,**
  - b) 1,05 na terenie **11MNW**;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 60% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,** 40% działki budowlanej na terenach: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;
  - 9) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych – 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;
- 9) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,**
  - b) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° na terenach: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;
- 10) dachy strome o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 11) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 12) pokrycie dachu stromego w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, 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, nie mniejszą niż:
- a) 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **1MNW, 3MNW**,
  - b) 900 m<sup>2</sup> na terenie **2MNW, 4MNW, 5MNW**,
  - c) 800 m<sup>2</sup> na terenach: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**.

## § 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNB, 2MNB** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 9) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 8,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- b) budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
- c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 10) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 12) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 13) pokrycie dachu stromeo w kolorze z palety grafitów;
- 14) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 15) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinym;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
- 2) zakaz tynkowania i docieplania zewnętrznego elewacji frontowej budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,

- c) urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
  - 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
  - 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
  - 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
  - 9) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m,
    - c) wiat – nie więcej niż 3 m;
  - 10) geometrię głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 30°;
  - 11) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
  - 12) pokrycie dachu stromeo w kolorze z palety grafitów;
  - 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
  - 14) minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny;
  - 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działkach 78/3 i 78/4, obręb Szczytniki;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 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) kondygnacji podziemnej,
  - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 10) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 10) geometrię głównych połaci dachowych budynków: dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych o nachyleniu od 25° do 45°;
- 11) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 12) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;

- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) 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;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1000 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.

## § 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług turystyki lub nauki lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z turystyką, nauką lub 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) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojść i dojazdów,

- f) kondygnacji podziemnej,
- g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% działki budowlanej;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki budowlanej;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 11) zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 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.

### § 13

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

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) dojazdów i dojść,
  - c) wiat,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% działki budowlanej;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 11) zapewnienie minimum 20 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 12) 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.

#### § 14

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, **2US-ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji z wyjątkiem terenu **2US-ZP**, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią na terenie **1US-ZP**,
- 3) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) 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,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 4 m z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojazdów i dojść,
  - f) kondygnacji podziemnej,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. c;
  - 6) dowolną geometrię dachu;
  - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% działki budowlanej na terenie **1US-ZP**;
  - 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na terenie **1US-ZP**: 0,2;
  - 9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na terenie **1US-ZP**: 0;
  - 10) maksymalną intensywność zabudowy na terenie: **1US-ZP**: 0,3;
  - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki budowlanej;
  - 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 13) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
  - 14) 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.

## § 15

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) lokalizację jezdni;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 16

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

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) lokalizację jezdni;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, w tym pętli autobusowej na terenie **5KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 17

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR**, ustala się:

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

#### § 18

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPP, 2KPP, 3KPP**:

- 1) ustala się lokalizację ciągu pieszego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 19

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE**, ustala się:

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

#### § 20

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 21

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, ustala się:

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
  - d) urządzeń sportowych, placów gier i zabaw,
  - e) zbiorników wodnych,
  - f) na terenie **3ZP**:
    - wiat rekreacyjnych o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>, wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°,
    - jednego budynku toalety lub jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni 30 m<sup>2</sup>, wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°,
    - stanowisk postojowych.

#### § 22

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników wodnych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

#### § 23

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

#### § 24

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 i leśne:
  - 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 minimalną szerokość frontu działki 5 m.
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### § 25

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

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **2US-ZP, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 1KPP, 2KPP, 3KPP, L, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1ZN, 2ZN, 3ZN;**
  - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe,
  - d) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 26

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 tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dojazdu, przy czym dla działek przylegających do co najmniej dwóch dróg obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 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 do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 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 lit. e;
- e) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy mikroinstalacji oraz biogazowni i turbin wiatrowych;
- f) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) 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.

#### § 27

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. e, lit. f i lit. g 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 2026 r., poz. 538).

#### § 28

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%.

§ 29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§30

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