

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów wsi:  
Kamionki, Mościenica, Skrzynki, Czmoniec, Radzewo, Konarskie i Biernatki w gminie Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów wsi: Kamionki, Mościenica, Skrzynki, Czmoniec, Radzewo, Konarskie i Biernatki w gminie Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza 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) załączniki Nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H – rysunki planu, opracowane w skali 1: 1000 i zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów wsi: Kamionki, Mościenica, Skrzynki, Czmoniec, Radzewo, Konarskie i Biernatki w gminie Kórnik”;
  - b) załącznik nr 2 – 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;
  - c) załącznik nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu.

**§ 2**

Ilekoć 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 lub jeden z nich;
- 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) **DJP** – należy przez to rozumieć Duże Jednostki Przeliczeniowe zwierząt ustalone zgodnie z przyjętym współczynnikiem podanym w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 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) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to taką nieprzekraczalną linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **1KDZ, 2KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 4) **1KDL, 2KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) **KP-Z** – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni;
- 9) **1IKP, 2IKP, 3IKP** - tereny pompowni ścieków;
- 10) **1RN, 2RN, 3RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) **1RZM, 2RZM, 3RZM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 12) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 13) **CZ** – teren cmentarza zamkniętego.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) ustala się definiowanie obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 3) ustala się budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków,

- b) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - d) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni  $1\text{m}^2$ ,
  - e) lokalizację obiektów małej architektury,
  - f) lokalizację tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d,
  - b) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 2,0 m od strony dróg publicznych z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk,
  - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg,
  - d) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
  - e) lokalizacji 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 znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych i gospodarowanie wodą w rolnictwie oraz chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 120 DJP na terenach: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, przy czym na terenie **1RZM** dopuszcza się również chów lub hodowlę bydła w liczbie nie większej niż 210 DJP;
- 2) zakaz chowu lub hodowli zwierząt futerkowych;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 50 kW oraz biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 7) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zachowanie i nasadzenia zieleni, w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i powierzchni utwardzonych;
- 9) zakaz stosowania inwazyjnych gatunków obcych przy nowych nasadzeniach zieleni;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNW-U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **1RZM, 2RZM, 3RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 11) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej na terenie części A i B.

## § 6

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

- 1) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych w związku z realizacją inwestycji polegających na zabudowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgadniania robót budowlanych na terenie **CZ**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, KDD, KP, KP-Z** 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**, 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, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
  - b) jednej wiaty na działce budowlanej,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) kondygnacji podziemnej z wyłączeniem terenu **2MNW, 3MNW i 5MNW**;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) 15% na terenie **1MNW**,
  - b) 20% na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW**,
  - c) 25% na terenie **7MNW**;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) 0,3 na terenie **1MNW**,
  - b) 0,4 na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW**,
  - c) 0,5 na terenie **7MNW**;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) 0,45 na terenie **1MNW**,
  - b) 0,4 na terenach: **2MNW, 3MNW, 5MNW**,

- c) 0,6 na terenach: **4MNW, 6MNW**,
- d) 0,75 na terenie **7MNW**;
- 8) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 60% na terenach: **1MNW, 2MNW, 6MNW**,
  - b) 50% na terenach: **3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW**;
- 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 i wiat – nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) dachy płaskie lub dachy strome o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenie **1MNW**,
  - b) dachy strome o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenach **2MNW, 3MNW, 4MNW**,
  - c) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **5MNW, 6MNW**,
  - d) dachy strome o nachyleniu od 20° do 45° na terenie **7MNW**;
- 9) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów, czerni lub grafitów;
- 11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- a) 3000 m<sup>2</sup> na terenie **1MNW**,
- b) 1500 m<sup>2</sup> na terenie **2MNW**,
- c) 1000 m<sup>2</sup> na terenie **6MNW**,
- d) 800 m<sup>2</sup> na terenach: **3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW**;

z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) kondygnacji podziemnej,
  - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) urządzeń budowlanych;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m<sup>2</sup>;
- 6) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 7) dachy budynków – o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, co najmniej dwuspadowe, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 8) dachy wiat – o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

- 9) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów, czerni 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 12) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;
- 13) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 14) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 14) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 16) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej,
  - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynkach usługowych i budynkach mieszkalno-usługowych;
- 17) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

## § 11

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

- 3) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:

- c) innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

## § 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD**, ustala się:

- 5) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
  - e) innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

## § 13

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**, ustala się:

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

## § 14

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**:

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

## § 15

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP-Z** ustala się:

- 1) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, o nawierzchniach przepuszczalnych;

- 2) zachowanie zieleni naturalnej lub urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) pomostów,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

#### § 16

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów pompowni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IKP, 2IKP, 3IKP** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów nie większą niż 3 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%.
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów.

#### § 17

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych - 4 metry.

#### § 18

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM**, 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) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- c) kondygnacji podziemnej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15%;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,3;

5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0;

6) maksymalną intensywność zabudowy – 0,45;

7) minimalną intensywność zabudowy - 0;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;

9) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemne;
- b) pozostałych budynków i wiat – nie więcej niż 12 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- c) budowli rolniczych – nie więcej niż 12 m;

10) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45°,

11) dachy strome dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla pozostałych budynków;

12) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30° dla wiat;

13) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub 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 miejsc parkingowych:

- a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach,

- b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej.

## § 19

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

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) pomostów,
  - b) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, o nawierzchniach przepuszczalnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat, placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji;
- 6) maksymalną wysokość wiat – 8 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## § 20

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

- 1) nakaz utrzymania dawnego cmentarza ewangelickiego jako terenu zieleni o założeniu parkowym;
- 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

## § 21

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 granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzą, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), w granicach którego ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 3) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą, w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wskazanych na rysunku planu;
- 4) ustala się ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi:
  - a) obszaru Natura 2000 PLB300017 Ostoja Rogalińska,
  - b) obszaru Natura 2000 PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,
  - c) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,
  - d) Obszaru chronionego krajobrazu w gminie Kórnik,
  - e) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno,
  - f) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska,
  - g) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa Berlin;
- 5) wskazuje się:
  - a) położenie fragmentu obszaru objętego planem (część A, B, C, D, F, G, H) w zasięgu granic terenu objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do dnia 19 lipca 2028 r.,
  - b) położenie fragmentu obszaru objętego planem (część E) w zasięgu granic terenu objętego koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Śrem-Jarocin”, ważną do dnia 8 maja 2047 r.

## § 22

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na terenach innych niż rolnicze, 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  $60^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ ,
  - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m.

### § 23

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, KP, KP-Z, 1RN, 2RN, 3RN, ZP, CZ;**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu, oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, strefy kontrolowanej zmniejszonej o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę od osi gazociągu), w której obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zakrzewień i zadrzewień;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7

km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 8) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, stosowanie przepisów odrębnych.

#### § 24

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

- 1) ustala się:
  - a) dostęp terenów do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 pkt. 4;
- 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.

#### § 25

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt. 8 i 9 § 4 pkt. 3 lit. d i lit. e oraz pkt. 4 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 ze zm.).

#### § 26

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%.

#### § 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

#### § 28

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