

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2026 r. poz. 662 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, gmina Kórnik – etap II zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 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 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 60% jej długości;
- 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) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 13) **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;

14) **teren** – 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, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **1P/U i 2P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 5) **1RM i 2RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 6) **1E i 2E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 7) **K** - teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 8) **1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R** - tereny rolnicze;
- 9) **1ZP, 2ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 10) **1WS, 2WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KD-L** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) **KD-D** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 13) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW** - 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 i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
 - c) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) nawiązanie do dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - e) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3m^2 na terenach **1P/U**, **2P/U**, **U** oraz 1m^2 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,
 - c) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 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 znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń

infrastruktury technicznej, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenach **RM** i **R** oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach: **1P/U** oraz **2P/U**;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem 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) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 7) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 8) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad rowami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zmiany przebiegu i skanalizowania rowów wskazanych na rysunku planu jako rowy w obrębie innego przeznaczenia z uwzględnieniem §23 pkt 6;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1RM, 2RM** – 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP, 2ZP, KD-L, 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, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN**, 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) wiat,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - a) do 20% działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN, 34MN**,
 - b) do 25% działki budowlanej na terenach: **8MN, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN**,

- c) do 26,5% działki budowlanej na terenach: **6MN, 7MN, 31MN i 32MN**,
 - d) do 35% działki budowlanej na terenach: **20MN, 21MN**;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 0,6 na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN, 34MN**,
 - b) od 0 do 0,75 na terenach: **8MN, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN**,
 - c) od 0 do 0,795 na terenach **6MN, 7MN, 31MN i 32MN**,
 - d) od 0 do 1,05 na terenach: **20MN, 21MN**;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
- a) 60% działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN, 34MN**,
 - b) 50% działki budowlanej na terenach: **8MN, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN, 31MN, 32MN**,
 - c) 40% działki budowlanej na terenach: **6MN, 7MN, 20MN, 21MN, 25MN**;
- 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, przy czym na terenach **1MN, 19MN, 23MN** dopuszcza się wysokość nie większą niż 10 m, terenach: **20MN, 21MN** wysokość nie większą niż 10,5 m, a na terenach: **6MN, 31MN, 32MN** wysokość nie większą niż 11 m,
 - 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 strome o nachyleniu od 20° do 45° na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 11MN, 19MN, 22MN, 23MN, 25MN**, przy czym na terenie **25MN** dopuszcza się również dachy płaskie,

- b) dachy strome o nachyleniu od 25° do 45° na terenach: **6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 26MN**, przy czym na terenach **8MN, 9MN i 10MN** dopuszcza się również dachy płaskie,
- c) dachy strome o nachyleniu od 30° do 45° na terenach: **17MN, 33MN, 34MN**,
- d) dachy strome o nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **20MN, 21MN**,
- e) dachy o nachyleniu od 12° do 45° na terenie **7MN**,
- f) dachy o nachyleniu od 18° do 45° na terenie **31MN**,
- g) dachy o nachyleniu od 20° do 50° na terenie **32MN**,
- h) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenie: **4MN**,
- i) dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 35° do 45° na terenach: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 24MN, 28MN, 29MN, 30MN**,
- j) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° na terenach: **18MN i 27MN**;
- 9) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów 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 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 9

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych :
 - 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 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów 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,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię 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: 1000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 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 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;

- 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) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż z 2000 m² wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U** i **2P/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych oraz budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 1000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 60% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 15% działki budowlanej;
- 7) wysokość:

- a) budynków i wiat nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budowli nie więcej niż 20 m;
- 8) dachy płaskie;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- a) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 11) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni magazynowej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM**, 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) 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 50% działki budowlanej;
- 6) 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 m i nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemne;
 - b) pozostałych budynków i wiat – nie więcej niż 12,5 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 płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 35° do 45°;
- 8) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla pozostałych budynków i wiat;
- 9) pokrycie dachu 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 terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń i sieci kanalizacji;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych i innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 14

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E** i **2E**, 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 dojazdów, stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

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

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość:
 - a) tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
 - b) budowli rolniczych - 8 metrów.

§16

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

- 1) urządzenie terenu 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) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,

- c) boisk i urządzeń sportowych, placów gier i zabaw oraz wiat rekreacyjnych o powierzchni do 30 m², wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°.

§ 17

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów.

§ 18

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-L**, ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

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

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

- 2) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21

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 ustala się położenie w zasięgu granic terenu objętego koncesjami: koncesją nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik - Środa”, ważną do 19 lipca 2028 r. oraz koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin”, ważną do dnia 8 maja 2047 r.

§ 22

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.

§ 23

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

- 1) **zakaz lokalizacji budynków na terenach: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 1ZP, 2ZP, 1WS, 2WS, KD-L, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW;**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 6) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24

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 lub z indywidualnych ujęć wody,
 - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i d;
 - 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 4;
- e) 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,
 - c) do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - d) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m².

§ 25

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 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.