- projekt-

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Skrzynki, gmina Kórnik – etap 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Skrzynki, gmina Kórnik – etap 2 po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załączniki nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowany w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo–garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
2) budynku mieszkalno–usługowym - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż $12^0$;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej nadziemnej kondygnacji budynku, wiaty i budowli rolniczej, od linii rozgraniczającej tereny, przy

czym linia zabudowy wyznaczona w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11 wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej nadziemnej kondygnacji budynku, wiaty, obiektu małej architektury, szyldu, pylonu reklamowego, budowli rolniczej i boisk od tej krawędzi;

5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych nadziemnych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo–garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
8) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe, połączone trwale z gruntem, o wysokości nie większej niż 8 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m;
9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MN** do **18MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **13MN/U**;
3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US** i **2US**;
5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **1RM** do **3RM**;
6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1ZP** do **4ZP**;
7) tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **3ZL**;
8) tereny zieleni, oznaczone symbolami od **1Z** do **4Z**;
9) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1ZP/WS** i **2ZP/WS**;
10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS** i **2WS**;
11) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R** i **2R**;
12) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1IT** i **2IT**;
13) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KX**;
14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **18KDW**;
15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami od **1KDD** do **6KDD**;
16) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) lokalizację budynków, wiat i budowli rolniczych zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zagospodarowanie stref zieleni na terenach o innym przeznaczeniu jako powierzchni biologicznie czynnej z dopuszczeniem lokalizacji ścieżek pieszych;

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;
2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych;
3) dojść i dojazdów

3. Dopuszcza się:

1) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, z dopuszczeniem kontynuacji dotychczasowej geometrii dachów;
2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych o powierzchniach mniejszych niż ustalone w planie, istniejących przed dniem wejścia planu w życie;
4) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod:
   a) lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów: od **1RM** do **3RM**, **1R** i **2R**, **1ZP**, od **1ZL** do **3ZL**, **1WS** i **2WS**, **1ZP/WS** i **2ZP/WS**;
   b) powiększenie nieruchomości sąsiednich w ramach tego samego przeznaczenia.

4. Zakazuje się:

1) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
2) lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu;
3) kanalizacji rowów.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **18MN**,
   b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach od **1MN/U** do **13MN/U**,
   c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach od **1RM** do **3RM**;
2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanych na

rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu.

2. Dla obiektu objętego ochroną konserwatorską, wskazanego na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania bryły i detalu architektonicznego;
2) nakaz stosowania historycznego pokrycia dachowego – dachówki ceramicznej lub papy;
3) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji posiadających detal architektoniczny.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, od **3MN** do **18MN**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
   b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 $m^2$,
   c) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 $m^2$,
   d) wiat o łącznej powierzchni nie większej niż 50 $m^2$;
2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
3) wysokość budynku gospodarczo-garażowego:
   a) z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   b) z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
4) wysokość wiat nie większą niż 3 m;
5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 $m^2$;
9) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
11) geometrię dachów dla budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
12) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **2MN** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
   b) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 $m^2$,
   c) wiat o łącznej powierzchni nie większej niż 50 $m^2$;
2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
3) wysokość wiat nie większą niż 3 m;
4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 $m^2$;
8) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
10) geometrię dachów dla wiat: dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od **1MN/U** do **13MN/U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo budynku mieszkalno–usługowego,
   b) jednego budynku usługowego,
   c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 $m^2$,
   d) wiat,
   e) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 $m^2$,
   f) wyłącznie usług nieuciążliwych;
2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
3) wysokość budynku gospodarczo-garażowego i wiat:

a) z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
b) z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 $m^2$;
8) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych i budynków mieszkalno–usługowych: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
10) geometrię dachów dla budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
b) minimum jedno miejsce na 30 $m^2$ powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym,
c) minimum jedno miejsce na 30 $m^2$ powierzchni użytkowej budynku usługowego;
12) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 $m^2$,
b) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
c) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 $m^2$ albo pylonu reklamowego;
2) wysokość budynków usługowych nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
3) wysokość przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 15 m;
4) wysokość plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10 m;
5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 $m^2$;

9) dowolną geometrię dachów;
10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
   a) minimum jedno na 30 $m^2$ powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
   b) minimum jedno na 30 $m^2$ powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US** ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) budynku usługowego – świetlicy wiejskiej,
   b) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
2) wysokość budynku usługowego nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
3) wysokość plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10 m;
4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 $m^2$;
8) dowolną geometrię dachów;
9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum jedno na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej budynku usługowego;
10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **2US** ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
   b) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
   c) budynków usługowych, stanowiących zaplecze dla obiektów wymienionych w ppkt a i b, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 $m^2$ ,
   d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 $m^2$ albo pylonu reklamowego;
2) wysokość plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10 m;
3) wysokość przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 15 m;
4) wysokość budynków usługowych nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;

7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 $m^2$;
9) dowolną geometrię dachów;
10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum jedno na każde 30 $m^2$ powierzchni użytkowej budynku usługowego;
11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami od **1RM** do **3RM** ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
   b) budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garaży, wiat, silosów;
2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
3) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich nie większą niż 12 m;
4) wysokość garaży nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
5) wysokość wiat nie większą niż 8 m;
6) wysokość silosów nie większą niż 12 m;
7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
8) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
9) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
11) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad budynkami gospodarczymi, inwentarskimi, garażami, wiatami oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów, części garażowe;
12) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:
1) lokalizację publicznej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej – parku wiejskiego;
2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;
3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, plaży, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 $m^2$ i wysokości nie większej niż 6 m oraz dowolnej

geometrii dachu,

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **3ZP** i **4ZP** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji: placów zabaw, boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 $m^2$ i wysokości nie większej niż 6 m oraz dowolnej geometrii dachu, ciągów pieszych i rowerowych;
2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami od **1ZL** do **3ZL** ustala się gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami od **1Z** do **4Z** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji: ciągów pieszych i rowerowych, kładek, przejść, przepustów;
2) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów na terenie **1Z**;
3) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 $m^2$ i wysokości nie większej niż 6 m oraz dowolnej geometrii dachu na terenach **2Z** i **4Z**;
4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
   a) 80% powierzchni działki budowlanej na terenie **1Z**,
   b) 90% powierzchni działki budowlanej na terenach od **2Z** do **4Z**;
5) zakaz lokalizacji hałd, nasypów oraz roślinności o wysokości większej niż 3 m na terenie **3Z**.

§19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1ZP/WS** i **2ZP/WS** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji: pomostów, kładek, urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m, wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 $m^2$, wysokości nie większej niż 6 m oraz dowolnej geometrii dachu;
2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS** i **2WS** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji kładek, przejść, przepustów, pomostów;
2) nakaz zachowania rowu jako otwartego na terenie **1WS**.

§21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wysokość budowli rolniczych nie większą niż 12 m;
3) dopuszczenie lokalizacji publicznej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej – parku wiejskiego;
4) zakaz lokalizacji budynków i wiat.

§22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1IT** i **2IT** ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3 m oraz w odległości nie mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11 dla obiektów nadziemnych.

§23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od **1KDW** do **18KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

§25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **6KDD**, terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§26. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska;
3) Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik.

§27. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m;
3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 80° do 100°.

§28. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności: przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x 400 kV + 2 x 220 kV relacji Plewiska – Kromolice, wraz z pasem technologicznym o szerokości 44 m, w którym zakazuje się lokalizacji:

1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
2) miejsc stałego przebywania ludzi,
3) hałd, nasypów oraz roślinności o wysokości większej niż 3 m.

§29. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne;
2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników bezodpływowych.

§30. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§31. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

**UZASADNIENIE**
**UCHWAŁY NR ….....**
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**
**z dnia ….....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Skrzynki, gmina Kórnik – etap 2**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXIII/295/2020 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Skrzynki, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenia i aktualizacji zapisów obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 106 ha. Niniejszy etap 2 stanowi część o powierzchni ok. 56,78 ha.

Granice terenu objętego planem wskazano na załączniku nr 1 - obszar A1 oraz obszar A2. Obszar A1, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik, obejmuje w swych granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług sportu i rekreacji (US), tereny lasów, tereny rolne, tereny zieleni naturalnej. Obszar A2, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik, obejmuje w swych granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (MN,U), tereny zieleni naturalnej.

Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w zmianie Studium. W niniejszym planie miejscowym skorzystano z ww. dopuszczenia Studium w celu usankcjonowania na działce nr ewid. 37/26 terenu lasu oraz pozostawienia terenów w użytkowaniu rolniczym w granicach terenu 2R.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ew. 37/10 z obrębu Skrzynki położonego w gminie Kórnik, przyjęty uchwałą nr XVII/185/99 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 10 grudnia 1999 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, działka nr 42/28 w Skrzynkach, gm. Kórnik, przyjęty uchwałą nr XLIX/617/2002 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 24 września 2002 r.,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik

we wsi Skrzynki – działki nr ewid. 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 54/2, 54/3, 56/1, przyjęty uchwałą nr XIX/243/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 23 marca 2016 r.,

Wszystkie tereny objęte planem położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik.

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa", ważną do dnia 19.07.2028 r.

W granicach opracowania znajdują się grunty klasy III (ŁIII) o powierzchni 0,1982 ha w obrębie obszaru A1, dla których ustalono przeznaczenie pod teren parku wiejskiego.

W granicach opracowania znajdują się grunty leśne o powierzchni 0,0024 ha, na działce o nr ewid. 56/4 obręb Skrzynki, niestanowiące własności Skarbu Państwa, dla których ustalono przeznaczenie pod teren publicznego ciągu pieszego KX. Decyzją z dnia 6 czerwca 2024 r. znak: DR-I.7151.32.2024 Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

W projekcie planu jako funkcję wiodącą ustalono funkcję mieszkaniową jednorodzinną z zabudową wolno stojącą, uzupełnioną funkcją mieszkaniowo – usługową, usługową oraz terenami sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej. Usankcjonowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowę zagrodową.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
   a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,
   b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
   c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
   d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych

zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,

h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg publicznych i wewnętrznych;

4) zgodność z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym", stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno - budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.