



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 marca 2022 r.

Poz. 1751

Podpisany przez:  
Karina Ewa Wisniewska  
Data: 04.03.2022 13:31:03



### UCHWAŁA NR XL/577/2022 RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia 26 stycznia 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik - etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi Dziećmierowo, 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 LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r., ze zmianami.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej parku podworskiego;

- 7) pasma zieleni ochronnej wzdłuż rowów i cieków;
- 8) łączniki ekologiczne bez prawa zabudowy;
- 9) oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów zdefiniowane w § 4 pkt 1 - 18.

2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają znaczenie informacyjne.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) działce - należy przez to rozumieć pojęcie "działki budowlanej" określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku, jak balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych po obrysie parterów wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków i wiat od linii rozgraniczającej drogi lub od granicy działki oraz możliwość sytuowania budynków, wiat i budowli rolniczych w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, z dopuszczeniem uzupełnienia świetlikami dachowymi o innym nachyleniu;
- 7) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° z dopuszczeniem uzupełnienia lukarnami i świetlikami dachowymi o innym nachyleniu lub oknami dachowymi;
- 8) dachu mansardowym - należy przez to rozumieć dach dwu- lub czterospadowy łamany, w którym każda z połaci składa się z 2 części: górnej o kącie nachylenia nie większym niż 45° oraz dolnej stromej o kącie nachylenia nie większym niż 70°;
- 9) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 10) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna wynosi nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) *MN* - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) *MN/U* - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) *RM* - tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) *RU* - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) *UN* - teren zabudowy usług nauki;
- 6) *P/U* - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług;
- 7) *US* - tereny usług sportu i rekreacji;
- 8) *ZP* - tereny zieleni urządzonej;
- 9) *ZL* - tereny lasów;

- 10) *RZ* - tereny łąk;
- 11) *R* - tereny rolnicze;
- 12) *WS* - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) *TK* - tereny kolejowe;
- 14) *KDZ* - tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 15) *KDL* - tereny dróg publicznych lokalnych;
- 16) *KDD* - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 17) *KDW* – tereny dróg wewnętrznych;
- 18) *IT* - tereny infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
    - okap, gzyms, daszek nad wejściem - 0,80 m,
    - balkon, taras, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy - 1,50 m;
  - b) dopuszczenie nadbudowy i przebudowy istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni do 2,5 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3 m na wszystkich terenach,
  - b) lokalizacji szyldów na terenach MN/U, UN, RU wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać powierzchni 5 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 2 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce o powierzchni maksymalnie 5 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,00 m lub jednego szyldu na działce w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości maksymalnej 1 m montowanego powyżej ścian budynku,
  - c) lokalizacji szyldów i reklam (tablice i urządzenia) na terenach P/U o powierzchni do 4 m<sup>2</sup> i wysokości do 6 m,
  - d) dla wszystkich terenów lokalizację szyldów wolnostojących wyłącznie w pasach pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg,
  - e) lokalizacji obiektów małej architektury o wysokości pojedynczego obiektu maksymalnie 4 m,
  - f) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,50 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz:

- a) lokalizacji szyldów w postaci ruchomych obrazów multimedialnych lub ekranów LED,
- b) budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg za wyjątkiem podmurówki do wysokości 0,50 m.

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
  - a) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie przy zastosowaniu urządzeń charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:

- a) na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 - Dolina Średzkiej Strugi PLH300057 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan siedlisk lub negatywnie wpłynąć na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony oraz działań mogących pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- b) nakaz ochrony:
- zieleni związanej z ekosystemami cieków naturalnych oraz rowów,
  - ekosystemów łąkowych,
  - lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- c) nakaz ochrony terenów objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji na obszarze objętym planem inwestycji, opisanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w szczególności instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza, obróbki metali żelaznych np. kuźnie, odlewnie, instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów oraz instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest) z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- f) zakaz realizacji budynków i budowli rolniczych na łącznikach ekologicznych wyznaczonych na rysunku planu z wyjątkiem urządzeń wodnych i melioracyjnych;
- 3) w zakresie ochrony gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych:
- a) nakaz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 - Subzbiornika Inowrocław-Gniezno, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie lokalizacji melioracji i urządzeń wodnych,
- e) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych,
- f) dopuszczenie realizacji przepustów i przejazdów nad ciekami naturalnymi i rowami;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) zagospodarowanie odpadów innych niż niebezpieczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

- a) masy ziemne powstałe podczas prowadzenia robót budowlanych przy realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi lub składować w miejscu wskazanym przez gminę;
- 7) ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez przestrzeganie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej założeń parkowo-dworskich (parkowo-folwarcznych) w granicach działek;
- 3) nakaz ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków poprzez:
  - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
  - b) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,
  - c) zachowanie oryginalnej formy i rodzaju materiałów elewacyjnych i stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku odbudowy lub wymiany zachowanie podziałów stolarki okiennej,
  - d) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp., budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,
  - e) przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa;
- 4) na prace prowadzone przy zewnętrznej bryle obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz na terenie parku należy uzyskać pozytywną opinię właściwego konserwatora zabytków.

§ 8. W zakresie dotyczącym wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji jako przestrzeń publiczną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na terenach tych obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów do budynków, placów manewrowych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą kolidowały z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nakaz zachowania obowiązujących gabarytów i wskaźników intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, liczby miejsc parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustala się ogólne zasady podziałów terenów:

- 1) minimalne powierzchnie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie dotyczącym granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (Subzbiornik Inowrocław - Gniezno),
  - b) obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 - Dolina Średzkiej Strugi PLH300057,
  - c) Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik;
- 2) uwzględnienie koncesji na wydobywanie gazu ziemnego:

- a) dla złoża "Kromolice" (12476 GZ) z dnia 21 sierpnia 2009 r., ważną do dnia 9 lipca 2030 r., oraz zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla złoża „Kromolice S” (13324 GZ) z dnia 9 lipca 2010 r., ważną do dnia 9 lipca 2035 r.;
- 3) nakaz ochrony złóż kopaliny gazu ziemnego w granicach obszarów i terenów górniczych Kromolice i Kromolice S oraz zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nie podejmuje się ustaleń odnośnie obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ponieważ tereny te nie znajdują się w granicach terenów objętych planem;
- 5) nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak ich określenia w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) podziały nieruchomości na następujących zasadach:
  - a) minimalne wielkości działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) kąt położenia działek w stosunku do drogi  $70^{\circ}$  -  $110^{\circ}$ ;
  - c) minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku wydzielania dojazdów i dojazdów do budynków oraz w celu regulacji granic nieruchomości i powiększenia działki budowlanej,
  - d) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 20,00 m, dla zabudowy produkcyjno-usługowej - 25,00 m, z wyjątkiem działek istniejących,
  - e) nie określa się wielkości działek pod infrastrukturę techniczną.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1- 39R oraz na terenach łąk oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-19RZ, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszczenie na terenach 1-39R i 1-19RZ realizacji budowli i urządzeń melioracyjnych takich jak zbiorniki wodne, zbiorniki retencyjne, ciekły wodne, rowy, zastawki, deszczownie zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile nie będą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zakaz realizacji budynków oraz dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej, która nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, na terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 5ZL;
- 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych i gaśniczych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach kolejowych zamkniętych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 4TK;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) zachowanie stref technicznych szerokości 7,0 m po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 KV,
  - b) zachowanie stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia:
    - dla gazociągu w/c DN 200 szerokości 3,00 m na każdą stronę od osi gazociągu,
    - dla gazociągu w/c DN 100 szerokości 4,00 m na każdą stronę od osi gazociągu,

- dla gazociągu ś/c DN 80 szerokości 15,00 m na każdą stronę od osi gazociągu,

c) w strefach technicznych i kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów oraz nasadzenia drzew;

7) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

**§ 13. 1.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy i przebudowy,

b) obsługę terenów objętych planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,

c) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,

- 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- 1 stanowisko postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,

- 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach lub zakładach usługowych,

- 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów sportu i rekreacji,

d) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz na pozostałych terenach, o ile nie będą kolidowały z innymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie w granicach terenów objętych planem lokalizacji nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz takiej infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) nakaz zachowania stref technicznych i kontrolowanych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

1) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych;

3) dopuszczenie lokalizacji nowych trafostacji jako wbudowanych w obiekty budowlane, wolnostojących lub kontenerowych o wysokości do 4 m.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;

2) nakaz ochrony ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie budowy zbiorników wyrównawczych;

- 4) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń wodociągowych;
- 5) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie w przypadku:
  - a) braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji,
  - b) nie wystarczającej przepustowości sieci wodociągowej lub nie wystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego,
  - c) braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej;
- 6) lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych i gaśniczych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

#### 4. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się:
  - a) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - b) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków, na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz podczyszczenia ścieków bytowych i przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

#### 5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 4) nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, a w przypadku przekroczenia wartości określonych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika na terenie własnym inwestora należy je podczyścić do wielkości normatywnych;
- 5) nakaz zachowania systemu melioracyjnego na terenie objętym planem polegający na m.in. utrzymaniu i naprawie budowli wodno-melioracyjnych, konserwacji urządzeń drenarskich, budowie rowów odwadniających i drenowaniu;
- 6) dopuszczenie skanalizowania rowów melioracyjnych lub ich części pod warunkiem zachowania sprawnego funkcjonowania systemu melioracyjnego.

#### 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni na paliwa gazowe, elektroenergetyczne, paliwa płynne lub innych o niskiej emisyjności oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie stosowania innych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących lokalnych kotłowni o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń poprzez zmianę czynnika grzewczego.

#### 7. W zakresie telekomunikacji:



- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej;
- 2) na terenach RM, MN, MN/U dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) z istniejących i projektowanych sieci gazowych lub ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń gazowych w liniach rozgraniczających dróg, o ile nie będą kolidowały z innymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 – 13 MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego zgodnie z przepisami odrębnymi i następujących obiektów:
  - a) wiat garażowych lub ogrodowych,
  - b) zbiorników i oczek wodnych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
  - f) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
  - g) budynków gospodarczo-garażowych, wbudowanych, przybudowanych lub wolnostojących;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 0,75,
    - minimalny - 0,1,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 25 %,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 40%,
- 4) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków:
    - mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10,50 m z możliwością podpiwniczenia;
    - budynków gospodarczo-garażowych: jedna kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 6,00 m przy dachu stromym i nie więcej niż 4,00 m przy dachu płaskim,

- c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych i mansardowych dla budynków mieszkalnych oraz dopuszczenie dachów jednospadowych i płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat,
- d) pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę; na budynkach gospodarczo-garażowych i wiatkach dopuszcza się pokrycie papą, blachą lub płytą warstwową,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej -  $800\text{ m}^2$ , wielkości te nie dotyczą działek istniejących i działek pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c, tiret pierwsze,
- g) tereny 10MN i 9MN oraz część terenów 6MN i 13MN, znajdują się na terenie i obszarze górniczym, na których obowiązują przepisy odrębne,
- h) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalno - usługowych lub usługowych, w tym budynków użyteczności publicznej,
  - b) budynku świetlicy wiejskiej oraz budynków dla obsługi sportu i rekreacji,
  - c) wiat garażowych lub ogrodowych,
  - d) budynków gospodarczo-garażowych (wbudowanych, przybudowanych lub wolnostojących);
- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) placów manewrowych, dojazdów, miejsc postojowych,
  - b) zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 1,2
    - minimalny - 0,1
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 25%;
- 4) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) lokalizacja na działce 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego i jednego budynku gospodarczo-garażowego lub 1 budynku usługowego i 1 budynku gospodarczo - garażowego lub budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
  - c) maksymalna wysokość budynków:
    - mieszkalnych lub usługowych: dwie kondygnacje i nie więcej niż 10,50 m z możliwością podpiwniczenia,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat: jedna kondygnacja i nie więcej niż 6,00 m przy dachu stromym i 4,00 m przy dachu płaskim,

- d) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych i mansardowych dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dopuszczenie dachów jednospadowych i płaskich,
- e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c i d,
- f) dopuszcza się bilansowanie części lub całości zapotrzebowania na stanowiska postojowe na terenie przyległej drogi publicznej 6 KDL,
- g) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 – 4 MN/U oraz 6 - 8 MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych, wiat garażowych lub ogrodowych, budynków gospodarczo garażowych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) placów manewrowych, dojazdów, miejsc postojowych,
  - b) zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 1,2,
    - minimalny - 0,1,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40 %,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
- 4) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku usługowego, lub budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
  - c) maksymalna wysokość budynków:
    - mieszkalnych lub usługowych: dwie kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10,50 m z możliwością podpiwniczenia;
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat: jedna kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 5,00 m przy dachu stromym i nie więcej niż 4,00 m przy dachu płaskim,
  - d) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych i mansardowych dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dopuszczenie dachów jednospadowych i płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
  - e) pokrycie dachów budynków mieszkalnych lub usługowych dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę; na budynkach gospodarczo-garażowych i wiatkach dopuszcza się pokrycie papą, blachą lub płytą warstwową,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>,
  - g) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej i oznaczonej symbolem 6MN/U,
  - h) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c i d,

- i) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio,
- j) tereny 1MN/U, 2MN/U i 7MN/U położone są na terenie i obszarze górniczym, na których obowiązują przepisy odrębne.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 12RM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, magazynowych, składowych, wiat, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, budowli rolniczych,
- b) placów manewrowych, dojazdów, dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
- c) zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
  - maksymalny - 1,5,
  - minimalny - 0,1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 60 %,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%;

3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość budynków:
  - mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10,50 m; z możliwością podpiwniczenia,
  - gospodarczo-garażowych i wiat - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 10,50 m,
  - inwentarskich - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 12 m,
  - magazynowych i składowych - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 10 m,
  - budowle rolnicze - wysokość maksymalna 15,00 m;
- c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia 25° - 45° z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych oraz mansardowych o kącie nachylenia 45° - 70° dla budynków mieszkalnych; 25° - 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich oraz dopuszczenie dachów płaskich dla budynków magazynowych i składowych oraz wiat ,
- d) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę, na budynkach magazynowych i składowych oraz wiatkach i budowlach rolniczych dopuszcza się pokrycie papą, blachą lub płytą warstwową,
- e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c, tiret pierwsze,
- f) teren 8RM oraz części terenów 7RM, 10RM i 11RM znajdują się na terenie i obszarze górniczym, na którym obowiązują przepisy odrębne,
- g) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio.

**§ 19.** Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego na rysunku planu symbolami RU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) budynków inwentarskich, gospodarczo-garażowych, magazynowych, wiat,
  - c) silosów, płyt gnojowych i zbiorników na gnojowicę zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) placów manewrowych, dojazdów, dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
  - e) zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 1,0
    - minimalny - 0,1
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%;
- 3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynków inwentarskich, gospodarczo-garażowych, magazynowych i wiat 12,00 m:
    - budowli rolniczych 15,00 m,
  - c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia 25° - 45° dla budynków inwentarskich i gospodarczo-garażowych oraz dopuszczenie dachów płaskich dla wiat i budynków magazynowych,
  - d) pokrycie dachów budynków inwentarskich, gospodarczo-garażowych i magazynowych dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę; na wiatkach i budynkach magazynowych dopuszczenie pokrycia papą, blachą lub płytami warstwowymi,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c, tiret piąte,
  - f) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio,
  - g) na terenie RU znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską figurujące w ewidencji zabytków, na którym obowiązują przepisy odrębne i ustalenia § 7 niniejszej uchwały,
  - h) nakaz utwardzenia placów manewrowych, stanowisk postojowych i dojazdów dla zabezpieczenia przedostawania się substancji ropopochodnych do gruntu i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Dla terenu usług nauki oznaczonego na rysunku planu symbolem UN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) placów manewrowych, dojazdów, dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
  - c) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
  - d) budynków użyteczności publicznej, w tym budynku świetlicy wiejskiej,
  - e) budynków gospodarczo-garażowych wbudowanych, przybudowanych lub wolnostojących,
  - f) budynku i urządzeń sportu i rekreacji,
  - g) wiat garażowych lub ogrodowych,
  - h) obiektów małej architektury;

## 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
  - maksymalny - 1,0,
  - minimalny - 0,1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 50%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 40%;

## 3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość budynków, obiektów małej architektury i wiat: 12,00 m,
- c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych i kącie nachylenia do  $70^{\circ}$  dla dachów mansardowych,
- d) w przypadku budowy nowych obiektów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio,
- e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c, tiret drugie i lit. d,
- f) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską figurujących w ewidencji zabytków, obowiązują przepisy odrębne i ustalenia § 7 niniejszej uchwały.

**§ 21.** Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## 1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) placów manewrowych, dojazdów, dojść, dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
- c) budynków i urządzeń dla obsługi terenów usług sportu i rekreacji,
- d) zieleni i obiektów małej architektury;

## 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
  - maksymalny - 0,2,
  - minimalny - 0,05,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 10%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 80%;

## 3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość budynków dla obsługi terenów sportowo-rekreacyjnych: 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 10,0 m,
- c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych lub dachy płaskie,
- d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio,
- e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c, tiret szóste i lit. d.

**§ 22.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 2P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) placów manewrowych, dojazdów, dojazdów do budynków, miejsc postojowych,
  - c) zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 1,2,
    - minimalny - 0,1
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki- 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 20%;
- 3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
  - c) maksymalna wysokość budowli (m.in. maszty, kominy): 25 m,
  - d) dachy płaskie,
  - e) pokrycie dachów płaskich papą, blachą lub płytą warstwową,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c, tiret czwarte,
  - h) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio.

**§ 23.** Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 3ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) na terenie parku podworskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP objętego ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne i ustalenia § 7 niniejszej uchwały;
- 4) dla znajdującego się na terenie 1ZP ujęcia wody obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 5ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej, która nie wymaga zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

**§ 25.** Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 39R ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budowli rolniczych o wysokości do 6,00 m, w tym w szczególności płyt obornikowych, tuneli foliowych, wiat,
  - b) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci oraz budowę nowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów do pól, zieleni śródpolnej o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, zbiorników retencyjnych, deszczowni, urządzeń melioracji wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) nakaz ochrony istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** Dla terenów łąk oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 19RZ ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów do łąk, zieleni śródpolnej, zbiorników retencyjnych, urządzeń melioracji wodnych,
  - b) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci oraz budowę nowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) nakaz ochrony istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 20WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ochronę istniejących cieków i rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszczenie budowy przejazdów i przepustów przez cieki i rowy.

**§ 28.** Dla terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 6TK ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli związanych z obsługą terenów kolejowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 0,8,
    - minimalny - 0,1,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 12,00 m, budowli i urządzeń nie więcej niż 15,00 m,
  - c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia 30° - 45° z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych, wykuszy, dachów naczółkowych lub dachy płaskie,
  - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust.1 pkt 1 lit. c,
  - f) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio.



**§ 29.** Dla terenów dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 – 6KDZ ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) lokalizację elementów wyposażenia pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zatok postojowych,
  - b) chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) innych elementów układu drogowego,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci komunikacji drogowej oraz skrzyżowań i węzłów z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym warunków technicznych.

**§ 30.** Dla terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 9KDL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) lokalizację elementów wyposażenia pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) parkingów lub zatok postojowych,
  - b) chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) innych elementów układu drogowego,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci komunikacji drogowej oraz skrzyżowań i węzłów z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym warunków technicznych.

**§ 31.** Dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 6KDD ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) lokalizację elementów wyposażenia pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) parkingów lub zatok postojowych,
  - b) chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) innych elementów układu drogowego
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci komunikacji drogowej oraz skrzyżowań i węzłów z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym warunków technicznych:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg w granicach obszarów zwartej zabudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej.

**§ 32.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 7KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) parkingów lub zatok postojowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących dróg wewnętrznych.

**§ 33.** Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 - 3 IT ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zieleni;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - maksymalny - 0,8,
    - minimalny - 0,1,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 60%;
- 3) zasady sytuowania i parametry projektowanych budowli:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków, budowli i urządzeń: 6 m;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 1IT znajdującego się w obszarze objętym ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne i ustalenia § 7 niniejszej uchwały;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 2IT znajdującego się w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

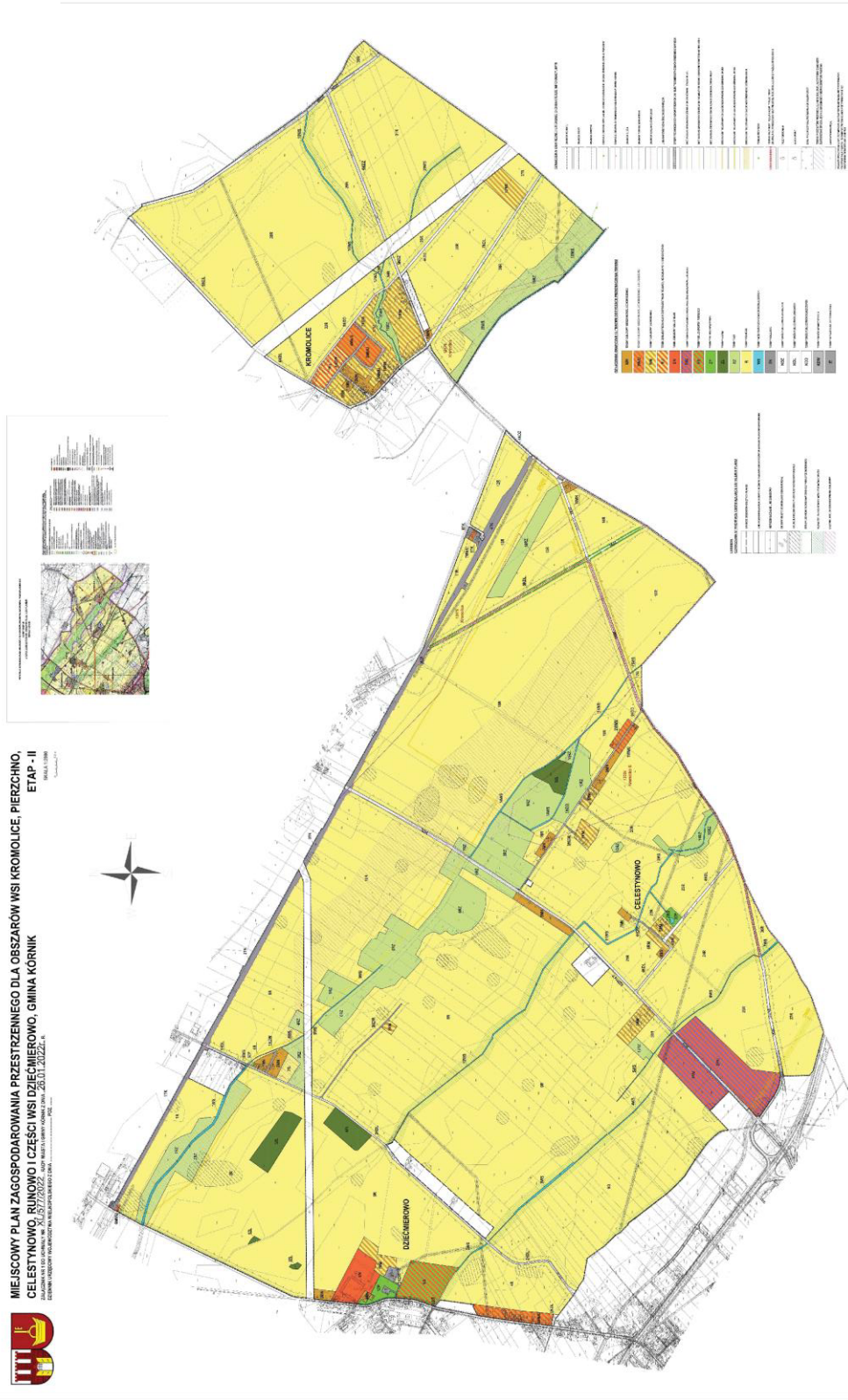
**§ 34.** Stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik  
(-) Adam Lewandowski

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XL/577/2022  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XL/577/2022  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO WYŁOŻONEGO WGLADU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dzieścimerowo, gmina Kórnik – etap II**

**wyłożenie: 11 października 2021 r. – 2 listopada 2021 r., uwagi można było wnieść do dnia 17 listopada 2021 r.**

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości - mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości - mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza i Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Miasta i Gminy Kórnik	Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.10.2021	A.G.	Proszę o przekształcenie działki nr 133/1 położonej w miejscowości Pierzchno, gmina Kórnik z działki o zabudowie siedliskowej na budowlaną z możliwością dalszej rozbudowy i przekształcenie gruntów rolnych na działki budowlane.	Dz. 133/1, obr. Pierzchno	8RM 20R	x	x	X	X	Brak zgodności ze studium.
2.	29.10.2021	J.C.	Wnoszę o powiększenie terenu 7RM o 30 m oraz przeznaczenie części terenu 19R pod zabudowę mieszkaniową.	Dz. 140/2, 131 obr. Pierzchno	19R 20R	x	x	X	X	Brak zgodności ze studium.
3.	16.11.2021	S.M. +24	Wnoskujemy o pozostawienie w planie zapisów zawartych w	Obszar planu			x	X	X	Projekt planu nie zmienia obowiązującego planu w

	podpisy mieszkańców w	uchwale nr XXI/265/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 24.05.2016 r. oraz projekcie planu w paragrafie 6, w szczególności pkt 2 lit. d wprowadzających: <i>zakaz lokalizacji na obszarze objętym planem inwestycji opisanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (...). Z posiadanych informacji wynika, że zgłosił się do gminy inwestor wnioskujący o zmianę planu, któremu należy na usunięciu ww. zapisów, czemu kategorycznie się sprzeciwiamy. Nadmieniamy, że omawiane tereny objęte są Obszarem Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik, który obecny plan miejscowy nakazuje chronić. Nie zgadzamy się na wzmóżony ruch samochodów. Wnoskujemy o pozostawienie terenów rolniczych przeznaczonych pod rolę, tak jak ma to miejsce w obowiązującym planie.</i>						zakresie wskazanym w uwadze, w związku z tym przyjęcie uwagi nie skutkuje zmianą projektu planu.
4.	17.11.202 1	TRECE sp. z o.o.	Wnoszę o zmianę treści §6 pkt 2 lit d) projektu planu miejscowego i usunięcie zapisu o generalnym zakazie lokalizacji na obszarze objętym planem inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na zapis o treści: „zakaz lokalizacji na obszarze objętym planem inwestycji	Obszar planu		x	X	Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach produkcyjno- usługowych oznaczonych w planie 1 i 2 P/U wynika z występującego na tym terenie Obszaru Chronionego







Załącznik nr 3  
do uchwały nr XL/577/2022  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

**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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;
- 2) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntów, nawierzchnia, oświetlenie) prowadzone będą przez gminę;
- 3) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XL/577/2022  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**