

Projekt

z dnia 26 maja 2010 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LIV/ /2010
RADY MIEJSKIEJ W KÓRNIKU**

z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kórniku- obręb geod. Bnin i Błażejewko - rejon ul. Lipowej i Śremskiej - etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Kórniku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kórniku- obr. geod. Bnin i Błażejewko - rejon ul. Lipowej i Śremskiej – etap I, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami 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, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,2 ha położony w granicach określonych na rysunku planu, w rejonie między ulicą Śremską, istniejącym zespołem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi Kalejskiej, rowem na południu oraz działką nr 615 od zachodu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1)rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kórniku- obr. geod. Bnin i Błażejewko - rejon ul. Lipowej i Śremskiej – etap I”, opracowany w skali 1: 1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2)rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kórniku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3)rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kórniku o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2)dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 3)dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych;
- 4)działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5)linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6)nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;

- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 9) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;
- 11) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;
- 12) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 13) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej oraz anten;
- 14) szerokości frontu działki budowlanej - należy przez to rozumieć szerokość działki liczoną w miejscu lokalizacji linii zabudowy, bez kątów widoczności;
- 15) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 16) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. Na rysunku planu zostały przedstawione graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D;
- 5) teren drogi publicznej dla ruchu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-DX;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- 2)ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych wzbogacone zielenią;
 - 3)zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 4)zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1)w granicach opracowania planu, położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ochronę przyrody zlewni jezior Kórnicko-Zaniemyskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2)zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3)zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej cieków wodnych;
- 4)zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5)odsunięcie ogrodzeń lokalizowanych wzdłuż rowu oznaczonego symbolem WS,, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6)dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 7)gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 8)zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9)dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem literowym MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązek uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków prac ziemnych związanych z zabudową lub zagospodarowaniem terenu w celu określenia ewentualnych badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1)dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolem literowym MN;
- 2)zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi: MN, ZP, WS, KD-D i KD-DX .

§ 9. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem literowym MN, ustala się:

- 1)lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej;
- 2)dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń towarzyszących, w tym: dojeżdż, dojazdów i ogrodzeń,
 - b) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) kondygnacji podziemnych,
- d) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej;

3) sposób kształtowania zabudowy:

- a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45° w odcieniach czerwieni, brązu i szarości; dachy kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym, z dopuszczeniem pokrycia dachów blachą miedzianą lub tytanowo-cynkową,
- b) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych,
- c) główne kalenice prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego,
- d) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;

4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 3,0 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu jednak nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;

5) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 30%, jednak nie więcej niż 250,0 m²,
- b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 50,0 m²,
- c) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50 % działki budowlanej,
- d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 600,0 m² na terenach 2MN, 3MN i 5MN,
 - 700,0 m² na terenach 1MN i 4MN,
- e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 18,0 m.

§ 10. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem literowym ZP ustala się:

1) zieleni urządzonej o charakterze krajobrazowo-parkowym, w tym w szczególności:

- a) lokalizację ciągów pieszych albo pieszo-rowerowych,
- b) dopuszczenie:
 - lokalizacji plenerowych urządzeń turystycznych i sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw,
 - lokalizacji nowych stawów,
 - prac związanych z przebudową i rozbudową rowu otwartego na terenie WS;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 %.

§ 11. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem literowym WS ustala się:

1) zachowanie istniejącego rowu otwartego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wodnych, w tym hydrotechnicznych i technicznych,
- b) kładek, mostów, pomostów;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy D – dojazdowej, oznaczonych symbolami literowymi KD-D ustala się:

1) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 4) kontynuację dróg 2KD-D, 3KD-D i 5KD-D poza granicami planu.

§ 13. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy D – dojazdowej dla ruchu pieszo-rowerowego, oznaczonej symbolem KD-DX ustala się:

- 1) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej dla ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 zachowanie stref ochronnych napowietrznych linii 15kV o szerokości 7,5 m oraz od linii 0,4kV o szerokości 3,5 m na każdą stronę od osi przewodu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i zadrzewień;
- 3) dopuszczenie ograniczenia szerokości stref, o których mowa w pkt 2, w oparciu o przeprowadzone pomiary wartości pola elektromagnetycznego w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
 - a) KD-D – drogi klasy D – dojazdowej;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN – z drogi 1KD-D,
 - b) 2MN – z dróg 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D,
 - c) 3MN i 5MN – z dróg 1KD-D i 4KD-D,
 - d) 4MN – z dróg 1KD-D, 3KD-D i 5KD-D;
- 3) lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, a do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszczenie lokalizacji nowych indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- c) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w drogach publicznych, z dopuszczeniem lokalizacji sieci na pozostałych terenach,
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

6)w zakresie sieci kanalizacji deszczowej:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie są zanieczyszczone, na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do istniejących i planowanych kolektorów deszczowych, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu otwartego położonego w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7)w zakresie sieci elektroenergetycznej:

- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
- b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe,
- c) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych,
- d) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej –powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m²;

8)w zakresie sieci telekomunikacyjnej:

- a) budowę linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych,
- b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe.

§ 19. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kórnik.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Irena Kaczmarek