

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Konarskie w rejonie ulic Huby i Prawdziwkowej, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Konarskie w rejonie ulic Huby i Prawdziwkowej, gmina Kórnik po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
- 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

## § 2.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;
- 2) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem.

## § 3.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U, 2MN/U:**
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) tereny zabudowy usługowej;
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **1ZP/US, 2ZP/US** - tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) **ZL** - teren lasu;
- 7) **1Z, 2Z** – tereny zieleni;
- 8) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** tereny wód powierzchniowych;
- 9) **1KDD, 2KDD, 3KDD** – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 10) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

#### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych – rowów melioracyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS,**
  - b) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) lokalizację urządzeń melioracji wodnych,
  - c) skanalizowanie rowu melioracyjnego,
  - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
  - f) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

- g) lokalizację budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placu zabaw, na terenie oznaczonym symbolem 1ZP/US, 2ZP/US,
  - h) szyldy o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> lokalizowane na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
  - i) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi w planie, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych,
  - b) lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolem 1ZP/US, 2ZP/US, 1Z, 2Z ZL,
  - c) stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyjątkiem podmurówki.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

a) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenie zabudowy zagrodowej RM, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) na terenach oznaczonych symbolem 1ZP/US, 2ZP/US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

2) lokalizację zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów i zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki na terenach oznaczonym symbolem 1ZP/US, 2ZP/US, 1Z, 2Z;

- 3) zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego AZP 56-29/87 ujętego w ewidencji zabytków, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

#### § 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) lokalizację maksymalnie 1 budynku: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych

w tym poddasze użytkowe;

7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

9) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;

11) minimalną intensywność zabudowy – 0,05;

12) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;

13) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;

14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;

15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej działki budowlanej – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się:

1) lokalizację maksymalnie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki;

4) lokalizację maksymalnie 1 budynku: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;

5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 18° do 45°;

7) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 18° do 45°,

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalną intensywność zabudowy – 0,0;

10) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;

11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;

12) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej działki budowlanej – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** ustala się:

1) lokalizację maksymalnie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki;

4) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;

5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy strome o nachyleniu głównych

połaci dachowych od 20° do 45°;

7) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalną intensywność zabudowy – 0,0;

10) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;

12) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej działki budowlanej – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U** ustala się:

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 35°, z zastrzeżeniem pkt 4);

4) dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;

5) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,05;



- 9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 11) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej:
  - a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
  - b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
  - c) jednego stanowiska postojowego na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu w budynkach usługowych;
  - d) jednego stanowiska postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż handlu w budynkach usługowych;
- 12) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) maksymalną powierzchnię sprzedaży w lokalach usługowych do 100 m<sup>2</sup>.

5. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 3) rozwiązanie dachów jako płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°;
- 4) dla budynków gospodarczo- garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
  - b) maksymalną powierzchnię - 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną - 800 m<sup>2</sup>;

10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej działki budowlanej - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **RM** ustala się:

- 1) realizację dachów płaskich lub stromych;
- 2) w przypadku realizacji dachów stromych kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° ;
- 3) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 4) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 5) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 12,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10,0 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
- 8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej – min. 2 stanowiska przypadające na jeden lokal mieszkalny.

7. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) na terenach 1ZP/US, 2ZP/US – 40%.
- 2) na terenach 1Z, 2Z – 80%.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających

ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważna do dnia 19.07.2024r.

## § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów od 1MN do 11MN, 1MN/U, 2MN/U, U dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych - 800 m<sup>2</sup>, o kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do 20° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20,0 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

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

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV do czasu jej skablowania obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 7,0 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) w obszarze o którym mowa w pkt 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
- 3) ustala się zakaz dokonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi istniejących elektroenergetycznych linii kablowych;
- 4) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, rok budowy 1988, ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 15,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach;
- 5) ustala się zakaz sadzenia drzew w pasie po 3,0 m od osi gazociągu;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w pasie po 5,0 m od osi gazociągu;
- 7) ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń

wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

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

1. Obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg publicznych i wewnętrznych z włączeniem do ul. Huby i ul. Prawdziwkowej.

2. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD – 10,0 m zakończona placem manewrowym,

b) 2KDD – 10,0 m,

c) 3KDD – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:

1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDW, 2KDW – 8,0 m zakończona placem manewrowym,

b) 3KDW – 12,0 m,

c) 4KDW – 6,0 m,

d) 5KDW – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,

e) 6KDW – 12,0 m,

f) 7KDW – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

h) 8KDW – 10,0 m,

i) 9KDW – 10,0 m,

j) 10KDW - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

k) 11KDW – 6,0 m,

l) 12KDW – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,

3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

4. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

7. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

8. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Odprowadzanie ścieków:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) wody opadowe i roztopowe, w tym z pasów drogowych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

11. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;

2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem mikroinstalacji elektrowni wiatrowych;

3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

12. W zakresie energii elektrycznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i nowoprojektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną, z dopuszczeniem możliwości przebudowy, nadbudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;

5) realizacja nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako skablowane podziemne.

13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### § 14

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

#### § 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym

Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
**z dnia .....**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Konarskie, w rejonie ulicy Huby i Prawdziwkowej przystąpiono po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Uchwały Nr XXIII/293/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 r. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 11 ha. Tereny położone w sąsiedztwie są już objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których utrzymuje się istniejące tereny rolnicze. Opracowanie planu w rejonie ul. Huby i ul. Prawdziwkowej wyznacza tereny rozwojowe dla wsi Konarskie w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającymi usługami. Teren planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dominują tutaj gleby niższych klas bonitacyjnych - V i VI.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt miejscowego planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W okresie od ..... do ..... projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu ..... odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia ..... w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości



prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie parametrów zabudowy, oraz zapisy zawarte w rozdziale 4,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:
  - szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 3 i 8,
  - usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
  - określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:
  - wyznaczeniu nowych terenów zabudowy na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, nie podlegających ochronie,
  - zabezpieczeniu na działkach powierzchni biologicznie czynnych oraz konieczności urządzenia zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów,
  - zachowano teren istniejącego lasu,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznaczono w planie stanowisko archeologiczne,
- 5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych oraz określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ich zachowanie,
- 7) prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności,

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zapewniają potrzeby interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez m.in. zapisy zawarte w par. 12 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m.in.:
  - zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu i jego wyłożeniu do publicznego wglądu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,
  - przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,
  - zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
- 12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,
- 13) projekt planu zabezpiecza potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na wyznaczenie w planie przede

wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenie te jest zgodne ze składanymi wnioskami do Urzędu Miejskiego od właścicieli nieruchomości oraz pokrywa się z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik. Dla części terenu została również wydana decyzja o warunkach zabudowy zezwalająca na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Powyższe warunki zostały w planie uwzględnione m.in. poprzez:

- teren jest położony we wsi Konarskie i obejmuje tereny częściowo już zainwestowane,
- teren planu przylega do istniejącej drogi ul. Huby i ul. Prawdziwkowej,
- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi,
- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obecnej kadencji Rada Miasta i Gminy Kórnik nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Konarskie w rejonie ulic Huby i Prawdziwkowej, gmina Kórnik” można przyjąć że realizacja ustaleń planu docelowo przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od budynków. Podatki te będą znacznie wyższe niż od obecnie naliczanego podatku od terenów rolniczych.

**załącznik nr 2  
do Uchwały nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Konarskie w rejonie ulic Huby i Prawdziwkowej, gmina Kórnik”**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ..... do ..... Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uwagi były przyjmowane do dnia .....

**załącznik nr 3  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kórnik  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie 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.**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Kórnik określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zmianami) i nie będą obciążały budżetu gminy.

**załącznik nr 4**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
**z dnia .....**

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.