

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewid.: 943 i 53/4, obręb geodezyjny Kamionki, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewid.: 943 i 53/4, obręb geodezyjny Kamionki, gmina Kórnik zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 1:500;
 - 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 – stanowiący dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolem:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię elementów budynku:
 - okapy, gzymsy, podokienniki na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) lokalizację szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniu, przy czym łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 1,0 m² na elewacji oraz 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - c) lokalizacji obiektów małej architektury,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - e) wydzielenie mniejszej działki budowlanej niż ustalona w § 8 ust 1 pkt 9, dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i lit. d,
 - b) lokalizację ogrodzeń:
 - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, widocznych od strony terenów dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym,
 - wyższych niż 1,5 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - c) na terenie **MN** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - g) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,

- h) lokalizacji budynków w granicy działek sąsiednich,
- i) podwyższania oraz obniżania terenu działek.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, w tym zachowanie istniejących drzew nie kolidujących z planowaną zabudową na terenie MN;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza do wartości określonych w przepisach odrębnych z zastosowaniem niezbędnych środków technicznych;
- 7) nakaz utrzymania poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- 8) nakaz zachowania oznaczonych na rysunku planu wód powierzchniowych, jako otwartego rowu melioracyjnego;
- 9) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce budowlanej,
 - b) zieleni na wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego, wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej, o powierzchni nie większej niż 50m²,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,5;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych – 2 miejsca na lokal mieszkalny.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej, odpowiednio dla klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) zieleni.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, poprzez zagospodarowania ścieków zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz stosowanie przepisów odrębnych.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 9, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 25,0m, 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 zakazie zabudowy ustala się:

- 1) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

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

- 1) ustala się:
 - a) klasę techniczną drogi KDD – klasa dojazdowa, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu zabudowy z drogi publicznej, w tym poprzez ciąg pieszo-jezdny;
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - f) oprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem wcześniejszego oczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych,
 - g) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

- j) zaopatrzenie w ciepło – z sieci gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącą i projektowaną siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 4 pkt 2 lit. b, c, d i pkt 3 lit. a, b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10% dla terenu objętego planem.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 16

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr X/106/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 czerwca 2019 roku:

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) 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;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 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;*

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1, pkt. 9, pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503)

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i

organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

- *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.*

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan wprowadza pojedynczy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej transportochłonności. Teren planu znajduje się wewnątrz terenów zainwestowanych. Obszar opracowania sąsiaduje z drogą publiczną.

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacją autobusową - w odległości ok. 100 metrów znajduje się przystanek.

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny stanowi poszerzenie sąsiadującej z opracowaniem drogi publicznej, tak, aby spełniała wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy. Ustalenia planu umożliwiają realizację chodników oraz dróg dla rowerów.

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

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.

W obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Kórnik nie podjęto jeszcze stosownej uchwały. Analiza o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie opracowywana w przyszłości.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wnioski z „Analizy dotyczącej aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XVI/190/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument zaleca całościową zmianę studium gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.