

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolna, Polna i Szeroka, 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 2023 r. poz. 40) 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 ze zm.) - Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolna, Polna i Szeroka, gmina Kórnik, 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 zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, 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 oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych nadziemnych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo – literowym;
- 11) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami lub wiatami.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN - 8MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
- 4) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 8KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW - 2KDW**;
- 8) teren wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),**

- b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń z przeszłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,
- d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej oraz ogrodzeń obiektów infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **ZI, KDD, KDW i Kx**,
- f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wymiany na nowe napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- h) lokalizacji na terenach **MN** tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- i) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z przeszłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się przebudowę rowów i urządzeń melioracji szczegółowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6

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

§ 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

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN - 8MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,05 na terenie **1MN**,
 - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9 na terenach **2MN – 8MN**,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie więcej niż 35% na terenie **1MN**,
 - nie więcej niż 30% na terenach **2MN – 8MN**,
- e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
- h) geometrię dachów:
- dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, z wyjątkiem przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

- e) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a)**;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów;
 - b) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednej wiaty,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%.
 - e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 10,0 m przy dachu stromym lub 7,50 m przy dachu płaskim i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
 - h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do

- 45°, z wyjątkiem przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,
- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połąci od 30° do 45°,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej przyległej do obszaru planu,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
 - d) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zieleni urządzonej,

- b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- d) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni w sposób nie kolidujący z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez inne tereny.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki,
 - b) obsługę komunikacyjną z drogi **2KDD**.

§ 13

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Kórnik - Środa”, ważnej do dnia 19.07.2024 r.

§ 14

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 pkt 1 lit. 1) i w § 9 pkt 1 lit. 1), kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 18,0 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **ZP/US, ZI, E, KDD, KDW, Kx, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2 lit. a);**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Krzesiny, utworzonego na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 135 m n.p.m.;
- 6) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji powierzchni ograniczających zabudowę na obszarze objętym planem od lotniczego urządzenia naziemnego;
- 7) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni

ograniczających przeszkody dla lotniska Żerniki.

§ 16

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg oraz ciągów pieszych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),**
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b) i pkt 3 lit. b),**
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację na terenie **8KDD** wiat przystankowych o wysokości nie większej niż 4,0 m i dachach płaskich,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
 - c) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz

w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 17

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. a) i lit. b), § 4 pkt 3 lit. a) - lit. e), 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.

§ 18

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%.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 20

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

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolna, Polna i Szeroka, gmina Kórnik.

Uchwałą Nr XXIV/321/2020 z dnia 30 września 2020 r. Rada Miasta i Gminy Kórnik przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolna, Polna i Szeroka, gmina Kórnik.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywały: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Robakowo – działka 206/2-5, przyjęty Uchwałą nr XXXII/203/96 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 1996 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ew. 207/6 z obrębu Robakowo położonego w gminie Kórnik, przyjęty Uchwałą nr XIII/128/99 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Robakowie (dz. nr ewid.: 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, 239, 238, 237, 236/2, 236/3, 236/4, cz. dz. 189, 332, 331/1, 331/2, 331/3, 344, 242/5), przyjęta Uchwałą nr XXVI/294/2000 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 września 2000 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Robakowo - działki nr ewid. 206/9 i 206/10, gm. Kórnik., przyjęta Uchwałą nr XXII/251/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 maja 2012 r.

Na części obszaru planu, obejmującego działki nr geod. 189, 207/3 – 207/5 oraz 207/17 – 207/22 nie obowiązywał żaden plan miejscowy.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. W ślad za tym konieczne jest także zapewnienie właściwej i powiązanej z układem zewnętrznym obsługi komunikacyjnej.

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Kórnik ww. uchwały z dnia 30 września 2020 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- *wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi)**

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu*

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W zakresie ochrony środowiska, w odniesieniu do wód gruntowych, zakazano realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, m. in. ze względu na fakt, że obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 143 i 144. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich niewystępowanie.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

(dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Istniejące w obszarze planu drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiając właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik. Uchwalenie

planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Analizie dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku Nr XVI/190/2015 z dnia 29.12.2015 r.)

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.