

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 5 po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo–garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno–usługowym - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny lub innego obiektu odniesienia;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, za wyjątkiem budynków gospodarczo–garażowych, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 8,0 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U;**
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U;**
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US;**
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM;**
- 6) teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym, oznaczony symbolem **RU;**
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP;**
- 8) tereny zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: **1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS;**
- 9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT;**
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW;**
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;**
- 12) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL;**
- 13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ.**

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, zielenią głównie zimozieloną w postaci zakrzewień i zadrzewień o zwartej strukturze.
 2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%.
 3. Dopuszcza się:
 - 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
 - 2) przebudowę części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków.
 4. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) ogrodzeń z przesłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **37MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach od **1MN/U** do **10MN/U**,
 - c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach **1RM** i **2RM**,
 - d) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach od **1U** do **5U** w przypadku lokalizacji budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty,
 - e) jak dla terenów domów opieki społecznej na terenach od **1U** do **5U** w przypadku lokalizacji budynków przeznaczonych na potrzeby opieki społecznej lub socjalnej;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**,

3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 35MN, 36MN, 37MN ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m²,
 - d) wiat o wysokości nie większej niż 3 m;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynku gospodarczo - garażowego nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 60%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno na lokal użytkowy.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **27MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - b) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m²,
 - c) wiat o wysokości nie większej niż 3 m;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,7;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 40%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 7) dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych

nad wiatami oraz takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno na lokal użytkowy.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **30MN** i **34MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojącego,
 - b) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m²,
 - c) wiat o wysokości nie większej niż 3 m;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 10,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,7;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m²;
- 7) dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno na lokal użytkowy.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) wiat o wysokości nie większej niż 3 m,
 - e) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m²,
 - f) wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta

jest prowadzona;

- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego albo mieszkalno - usługowego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno na 30 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - c) minimum jedno na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²,
 - b) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
 - c) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m² albo pylonu reklamowego;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 9 m;
- 3) wysokość przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 12 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum jedno na 30 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,

- b) minimum jedno na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **2U**, **3U**, **4U**, **5U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m² na terenach **2U**, **4U** i **5U**;
 - b) jednego budynku usługowego, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m² na terenie **3U**;
 - c) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m² albo pylonu reklamowego;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 9 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum jedno na 30 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - b) minimum jedno na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) budynków usługowych, stanowiących zaplecze dla obiektów wymienionych w ppkt a, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,15;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 7) dowolną geometrię dachów;

- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonych symbolami: **1RM** i **2RM** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, wiat, silosów, szklarni oraz tuneli foliowych,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich oraz silosów nie większą niż 12 m;
- 4) wysokość garaży i wiat nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) wysokość szklarni i tuneli foliowych nie większą niż 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 7) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 9) dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami, budynkami gospodarczymi, inwentarskimi oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów, części garażowe;
- 11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodnim, oznaczonego symbolem **RU** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) obiektów budowlanych związanych z działalnością w gospodarstwie ogrodnim;
 - b) pylonu reklamowego;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 9 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 6) dowolną geometrię dachów;

- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum 1 na 3 zatrudnionych;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m, ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **4ZP i 8ZP** ustala się:

- 1) lokalizację ogólnodostępnej zieleni urządzonej – parku wiejskiego;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczonych symbolami: **1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS** ustala się:

- 1) nakaz zachowania rowów jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych.

§19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT** dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 3) ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych.

§20. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§21. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** oraz terenach dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§22. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji wszystkich terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

§23. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§24. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN80 odbocznka Gądky (rok budowy 1990) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 30 m;
- 2) zakaz lokalizacji roślinności oraz obiektów budowlanych o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN-15 kV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu jej przekształcenia na linię kablową.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników

bezodpływowych.

§26. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

2. W przypadku lokalizacji działek budowlanych przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych, ustala się dostęp do tych działek z drogi o niższej klasie lub z drogi wewnętrznej.

§27. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 5**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXIV/276/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zagospodarowania, uporządkowania i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dynamicznie rozwijającej się części gminy Kórnik, w obrębie Dachowa. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 208 ha. Następnie, uchwałą Nr XXXVI/399/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik dopuszczono wykonanie uchwały Nr XXIV/276/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2012 r. w częściach. Niniejszy etap 5 stanowi część o powierzchni ok. 83,22 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem - etap 5 obejmuje w swych granicach:

- tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (RM, MN, U),
- teren RU – teren obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- w całości: mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Dachowej, gm. Kórnik, przyjęty uchwałą nr V/41/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 stycznia 2003 r.,
- w części: mpzp dla części obrębu Dachowa, w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik – etap II, przyjęty uchwałą nr VII/78/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

W granicach opracowania znajdują się grunty klasy III (RIIb) o powierzchni ok. 11 ha. Część gruntów stanowiących teren drogi KDL o powierzchni 0,8042 ha uzyskała już zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

z dnia 12 marca 2018 r. znak GZ.tr.602.343.2017). Część gruntów o powierzchni ok. 1700 m² znalazła się w obrębie terenu 2RM. Pozostała część gruntów klasy III przeznaczona została pod teren zieleni urządzonej – park wiejski (tereny 4ZP i 9ZP). Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) grunty parków wiejskich są gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, a więc nie dochodzi tu do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze na skutek ustaleń planu.

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do dnia 19.07.2024 r.

W projekcie planu jako funkcję wiodącą ustalono funkcję mieszkaniową jednorodzinną z zabudową wolno stojącą, uzupełnioną funkcją mieszkaniowo – usługową, usługową oraz terenami sportu i rekreacji i zieleni urządzonej. Usankcjonowano ponadto zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w zabudowie bliźniaczej, szeregowej oraz zabudowę zagrodową. Wyznaczone w projekcie tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą zajmują obszar o powierzchni ok. 412 630 m². Forma strukturalna i własnościowa zaprojektowanych terenów mieszkaniowych stwarza możliwość powstania ok. 500 działek budowlanych, przy założeniu ich minimalnej wielkości na poziomie 800 m².

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
- f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
- h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
- i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
- j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych;
- k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
- l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
- m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

- n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
- b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg wewnętrznych dostępnych z drogi publicznej powiatowej;
- 4) zgodność z wynikami Analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr XVI/190/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik oraz planów miejscowych: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno - budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm. oraz) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.