

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin, w rejonie ulic: Wilczej i Czołowskiej, gmina Kórnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bnin, w rejonie ulic: Wilczej i Czołowskiej, 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: 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

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 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, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 4) **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 działki budowlanej;
- 5) **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;
- 6) **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) **UE** – teren usług edukacji;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **1KDD, 2KDD, 3KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 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 zabudowy takich elementów budynku jak:

- okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
 - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) lokalizację, na terenach **U**, **UE** szyldów oraz tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5,0 m² na elewacji oraz 2,0 m² na ogrodzeniu,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury, na podstawie spójnej koncepcji,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - e) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości,
 - f) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
 - g) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 2,0 m, a w przypadku ogrodzeń wokół boisk do 5,0 m,
 - h) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
 - i) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, od frontu działki,
 - c) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych i festynów.

§ 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 i innych dopuszczonych planem;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 wskaźników zagospodarowania dla terenu usług edukacji oznaczonego na rysunku planu symbolem UE ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów przeznaczonych na cele edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: budynków oświaty, nauki, kultury;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji: placów zabaw, boisk, bieżni, kortów tenisowych, innych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, wiat;
 - 3) dopuszczenie realizacji przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do postoju rowerów, w formie stojaków lub wiat rowerowych;
 - 5) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,6;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) na powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej obowiązek wprowadzenia nasadzeń zieleni;
 - 9) wysokość:
 - a) budynków: nie większą niż 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych: nie większą niż 10,0 m;
 - 10) dachy płaskie, z dopuszczeniem dowolnego kształtu dachu dla przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji kondycji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
 - 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 10 000,0 m²;
 - 13) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:
 - 1) lokalizację budynków usługowych;
 - 2) dopuszczenie budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400,0 m²;

- 3) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość budynku usługowego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji kondycji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
 - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;
 - 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się:
- 1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) wypełnianie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych;
 - 5) zakaz lokalizacji budynków;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc postojowych.
4. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:
- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wypełnianie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

§ 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru planu:

- 1) w Obszarze Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik;
- 2) w zasięgu granic terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z 19.07.1996 r., ważna do 19.07.2024 r.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) dla terenu UE minimum 50,0 m,
 - b) dla terenu U minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°;
- 4) 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej;
- 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 dróg KDD – dojazdowa,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) na terenach: UE, U zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - i) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,

- j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - l) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, 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,
 - c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących.

§ 13

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

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 4 pkt 2 lit b, c, g 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%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§ 16

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