

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli:
Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli: Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik 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 obszaru objętego miejscowym planem 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ~~wiaty~~ oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 8) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 6 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 wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 49MNW, ~~50MNW, 51MNW~~**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, oznaczone symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U**;
- 5) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**;
- 6) tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1ZP-US, 2ZP-US, 3ZP-US**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, ~~6ZP~~**;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN**;
- 9) tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1ZN-WS, 2ZN-WS, 3ZN-WS, 4ZN-WS, 5ZN-WS, 6ZN-WS, 7ZN-WS**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I, 7I, 8I, 9I, 10I, 11I, 12I, 13I**;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, ~~5KP, 6KP~~**;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**,

3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR;

15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD;**

16) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL;**

17) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ.**

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 lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację ogrodzeń ażurowych;
- 3) 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;
- 4) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza linie zabudowy;
- 5) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń wzniesionych z użyciem 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 **1MNW** do **49MNW** oraz na terenach od **1MNB** do **4MNB**,
 - b) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego na terenie **MW**,
 - c) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach od **1MNW-U** do **7MNW-U**;
- 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;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym

krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **49MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami;
- 3) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - a) nie większą niż 25% na terenach od **1MNW** do **17MNW**, od **19MNW** do **36MNW**, od **41MNW** do **49MNW**,
 - b) nie większą niż 30% na terenach: **18MNW**, od **37MNW** do **40MNW**;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,75 na terenach od **1MNW** do **17MNW**, od **19MNW** do **36MNW**, od **41MNW** do **49MNW**,
 - b) od 0 do 0,9 na terenach: **18MNW**, od **37MNW** do **40MNW**;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 60%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy lub dach płaski,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami od

1MNB do 4MNB ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) wiaty nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
 - b) wiat: dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) wysokość budynku nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 7) geometrię dachu: dach stromy;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - d) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni

- ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku usługowego, budynku mieszkalno–usługowego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
 - 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 7) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, budynku usługowego albo budynku mieszkalno–usługowego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy lub dach płaski,
 - c) wiat: dowolną;
 - 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym,
 - c) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 9) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **3MNW-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno–usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego;
 - d) wiat,
 - e) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - f) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, usługowego, mieszkalno–usługowego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

- b) budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- c) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy lub dach płaski,
 - c) wiat: dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym,
 - c) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 9) 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 usług, oznaczonych symbolami od **1U** do **5U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² na terenach **1U** i **3U**,
 - c) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m² na terenach: **2U**, **4U**, **5U**,
 - d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3 m² lub pylonu reklamowego;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 9 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - 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 terenów zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami **1ZP-US** i **2ZP-US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) boisk, trybun o wysokości nie większej niż 3 m, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów;
 - b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - c) budynku usługowego, stanowiącego zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt 1 ppkt a, w tym budynku z usługami handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 30 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku usługowego nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) wiat nie większą niż 4 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 5%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,05;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku usługowego: dach stromy lub dach płaski,
 - b) wiat: dowolną;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum jedno na 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 terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **3ZP-US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) boisk, trybun o wysokości nie większej niż 3 m, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów,
 - b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - c) budynku usługowego, stanowiącego zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt 1 ppkt a, w tym budynku z usługami handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 30 m²,
 - d) budynku usługowego o funkcji świetlicy wiejskiej;
- 2) wysokość:
 - a) budynku usługowego, stanowiącego zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt 1 ppkt a: nie większą niż 4 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) budynku usługowego o funkcji świetlicy wiejskiej: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) wiat nie większą niż 4 m;

- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku usługowego: dach stromy lub dach płaski, z dopuszczeniem stosowania dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) wiat: dowolną;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum jedno na 50 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **od 1ZP do 6ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 4 m, dróg dla pieszych i rowerów;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1ZN** i **2ZN** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg dla pieszych i rowerów, obiektów małej architektury oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **od 1ZN-WS do 7ZN-WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kładek, przejść, przepustów, obiektów małej architektury oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych na terenach **od 2ZN-WS do 4ZN-WS**;
- 2) nakaz zachowania rowów jako otwartych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **od 1WS do 11WS** ustala się:

- 1) nakaz zachowania rowów jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów.

§19. W zakresie zasad zagospodarowania terenu lasu oznaczonego symbolem **L** ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami od **1I** do **13I** ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4 m.

§21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami od **1KP** do **4KP** ustala się dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych i rowerów.

§22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **20KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **27KDD**, terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami od **1KDL** do **3KDL** oraz terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami od **1KDZ** do **3KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§24. 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 terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska.

§25. 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;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności 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 ich przebudowy na linie kablowe.

§26. 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: nie mniejszą niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego

odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych:

- 1) z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) z drogi o niższej klasie lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, w przypadku lokalizacji działek przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i terenach komunikacji drogowej wewnętrznej.

§29. 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.

§30. 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%.

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

§32. 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 sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli:
Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 XLIII/626/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli: Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednoczenia i aktualizacji zapisów obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 79,4 ha.

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

- obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej (M),
- obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej, usługi, usługi sportu (M/U/US),
- łączniki ekologiczne bez prawa zabudowy,
- obszar problemowy Doliny Kopli i Głuszyny,
- łąki, grunty orne.

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

1) uchwała nr XIII/114/1999 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Północne" Kamionki, gmina Kórnik;

2) uchwała nr XXIII/232/2008 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 kwietnia 2008 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Północne" Kamionki, gmina Kórnik;

3) uchwała nr VII/81/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej Osiedle Północne Kamionki, gmina Kórnik;

4) uchwała nr XII/127/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 sierpnia 2019 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Północne" Kamionki dla dz. o nr ewid. 44/74, gmina Kórnik;

5) uchwała nr XXIV/259/2000 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 20 czerwca 2000 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Północne I" Kamionki, gmina Kórnik;

6) uchwała nr XIII/115/1999 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Kresowe" Kamionki, gmina Kórnik;

7) uchwała nr XLVI/499/2005 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 października 2005 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Kresowe" Kamionki, gmina Kórnik;

8) uchwała nr XXXVI/370/2009 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lutego 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kamionkach, gmina Kórnik dla części dz. o nr ewid. 88/4 (przed podziałem);

9) uchwała nr XXX/381/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 9 marca 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Kresowe I" Kamionki, gmina Kórnik;

10) uchwała nr XXVII/297/2008 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 10 września 2008 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej "Osiedle Kresowe I" Kamionki, gmina Kórnik;

11) uchwała nr XIII/121/1999 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, dz. nr 8 w Kamionkach, gmina Kórnik;

12) uchwała nr XXIV/256/2000 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 20 czerwca 2000 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, dz. nr 13 w Kamionkach, gmina Kórnik;

13) uchwała nr XI/157/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, położonego przy ulicy Poznańskiej w Kamionkach, gmina Kórnik.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

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

W planie ustalono przeznaczenie inwestycyjne oraz tereny zieleni urządzonej na terenach wskazanych w Studium pod grunty rolne. Wynika to z wydanych decyzji o warunkach zabudowy, powstałego na ich podstawie zainwestowania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących wzdłuż ulicy Platanowej. Z uwagi na lokalizację pozostałych terenów niezainwestowanych pośród wykształconych układów urbanistycznych stwierdzono, że zasadnym będzie ustalenie dla nich przeznaczenia pod tereny zieleni urządzonej, co wypełni wskazany w Studium zakaz zabudowy, przyczyni się do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej na tych obszarach oraz stworzy szansę na podniesienie komfortu mieszkańców poprzez umożliwienie realizacji miejsc rekreacji. Ponadto na działce nr ewid. 995/1 zrezygnowano

z podtrzymania przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz terenu zieleni naturalnej oraz terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji. Zmiana ta wynika z prośby o przeznaczenie działki pod teren rolny z zakazem zabudowy, zawartej we wniosku Nadleśnictwa Babki z dnia 02.08.2022 r.. Z uwagi na kwalifikację działki w Studium pod tereny zainwestowane stwierdzono, że wyłączenie spod zabudowy jest możliwe na rzecz stworzenia terenu o funkcji uzupełniającej dla istniejącej już w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to jest terenu zieleni naturalnej oraz terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji.

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 zgodnie z ustaleniami studium,
 - 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 i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym 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 usankcjonowanie i uporządkowanie istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych,
 - 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 oraz dróg publicznych;
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
 - 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 wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu;
- 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: lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano jako rozszerzenie istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych, z dostępem do dróg publicznych;
- 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.