

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, przyjętego uchwałą Nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.
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

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały 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 w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 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) **teren** – 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 symbolami:

- 1) **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **1IK, 2IK** – tereny kanalizacji;
- 6) **1KR, 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków i wiat zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
 - c) 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,
 - d) lokalizację, na terenach **MNW**, **MWW**, **MNW-U**, **RZM** szyldów na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać:
 - na terenach **MNW**, **MWW**, **RZM** – 1,0 m² na elewacji oraz 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - na terenach **MNW-U** – 2,5 m² na elewacji oraz 1,5 m² na ogrodzeniu,
 - e) lokalizację, na terenach **MNW-U** szyldów wolnostojących o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - f) lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - h) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości,
 - i) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,

- j) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) lokalizację wiat,
 - l) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wyższych ogrodzeń do 2,0 m na terenach **IK** i działkach o których mowa w lit. h;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, od frontu działki,
 - c) na terenach **MNW**, **MWW**, **MNW-U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - f) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych, o mocy przekraczającej dopuszczalną moc dla mikroinstalacji, 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 określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MWW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6

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

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW** ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej oraz ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami uchwały;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 30,0 m² na działce budowlanej;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy: do 0,75;
 - 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty: nie więcej niż 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 10) dachy dla budynków mieszkalnych: strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° , z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: płaskie lub jednospadowe;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż $1000,0 \text{ m}^2$;
 - 12) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MWW** ustala się:
- 1) lokalizację maksymalnie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących na terenie;
 - 2) lokalizację wiat;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,75;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 14,0 m i maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiaty: nie więcej niż 3,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 7) dachy dla budynków mieszkalnych: strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie, dla wiat płaskie lub jednospadowe;
- 8) zachowuje się istniejącą powierzchnię działki budowlanej;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
 - 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej oraz ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami uchwały;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego wolnostojącego;
 - 4) powierzchnię sprzedaży do 400 m² na działce budowlanej;
 - 5) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
 - 6) lokalizację wiat;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 8) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,2;
 - 9) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 11) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,

- b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego: nie więcej niż 8,0 m;
- 12) dachy:
- a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynku usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski,
 - c) dla budynku gospodarczo-garażowego: płaski lub jednospadowy;
- 13) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m²;
- 14) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - d) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;
 - 4) lokalizację wiat;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy: do 1,2;
 - 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 9) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garaży na maszyny rolnicze – 9,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży innych niż w lit. b – 4,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) budowli: nie więcej niż 10,0 m;
- 10) dachy:
- a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków – dowolna geometria dachów;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 2 miejsca na lokal mieszkalny.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach kanalizacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK, 2IK** ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków sanitarnych,
 - 2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
 - 3) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:
- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodników i pozostałych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) zieleni;

- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:
- 1) lokalizację drogi lub ciągu: pieszego, rowerowego, pieszo-rowerowego;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) drogi lub ścieżki rowerowej,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) zieleni.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 2) uwzględnienie obejmowania obszaru 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”, ważna do dnia 19.07.2028 r.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 8;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

- 3) ustala się minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej – nie mniej niż 18,0 m,
- 4) nie określa się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) 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) pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych i kablowych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) w pasach technologicznych określonych w pkt 2 obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;
- 6) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami

wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;

7) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:

- powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,
- powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej.

§ 12

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

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy lub tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
- g) nakaz zachowania systemu melioracyjnego,
- h) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

- k) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem,
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy 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.

Uzasadnienie

Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XXXII/391/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 marca 2017 roku, która następnie została zmieniona uchwałą Nr VII/64/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2019 roku. Powodem zmiany był korekta zasięgu opracowania związana z opracowaniem na sąsiednich terenach innego planu miejscowego.

Plan obejmuje działki położone na północ od ul. Poznańskiej, pomiędzy ulicami: Przy Łowisku, Sielską i Piotrowską w Kamionkach. Obszar opracowania obejmuje łącznie powierzchnię 5,9 ha, której granice określono na rysunku planu.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia sposobu zagospodarowania i zabudowy obszaru, w tym, uporządkowania i wskazania zasięgu nowej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium, obszar obejmuje w swoich granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

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

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostaną opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak występowania na przedmiotowym terenie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury

technicznej wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu uwzględniają prawa własności właścicieli nieruchomości określając optymalne rozwiązania przestrzenne na terenie opracowania.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów

i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został i nadal będzie zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

1. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Kórnicanin” w dniu 28.04.2017 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.kornik.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta

i Gminy i sołectwa Kamionki w dniach 28.04.2017 r. do 13.06.2017 r. Procedura została ponowiona w 2019 roku, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Kórnicanin” w dniu 30.07.2019 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.kornik.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i sołectwa Kamionki w dniach 30.07.2019 r. do 29.08.2019 r.

2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszeń i obwieszczeń, wpłynęło 19 wniosków od osób prywatnych.
3. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik wystąpił: do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 23.09.2019 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu z dnia 17.09.2019 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.
4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do 21 dni od daty otrzymania pisma, które datowano na 19.08.2019 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 16 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli ”Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Poznańskiej w Kamionkach, gmina Kórnik”.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
6. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
7. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie projekt planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko pismem DN-NS.9011.826.2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie projekt planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko pismem NS.9022.700.2025 z dnia 9 maja 2025 r.

8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię pismem WPP-III.410.213.2025.AKa.1 z dnia 6 maja 2025 r.
9. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 07.07.2025 r. do 29.07.2025 r. – I wyłożenie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami **odbędzie** się w dniu 16.07.2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Kórnicanin” w dniu 27.06.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.kornik.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i sołectwa Kamionki.
- ~~10. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (I wyłożenie) wpłynęło uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik po zapoznaniu się z uwagami rozstrzygnął o częściowym ich uwzględnieniu.~~
- ~~11. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (II wyłożenie) wpłynęły uwagi / nie wpłynęła żadna uwaga. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik po zapoznaniu się z uwagami rozstrzygnął o ich całościowym nieuwzględnieniu / w związku z brakiem uwag nie podejmował ustaleń w zakresie ich rozstrzygnięcia.~~
- ~~12. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt uchwały, celem uchwalenia.~~

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę nr LXVI/983/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że plan miejscowy powinien stanowić podstawowy instrument w realizacji polityki przestrzennej. Rekomenduje się sukcesywne dalsze opracowywanie planów miejscowych celem zabezpieczenia głównych kierunków zagospodarowania określonych w studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu nie wpłyną znacząco na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie nie wyznacza się nowych dróg publicznych, ani nie przewiduje znaczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.