

- projekt -

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamionki,
w rejonie ulic: Poznańskiej, Zbożowej, Rogalińskiej, Kwiatowej, Mieczewskiej,
Spacerowej i Kartingowej, gmina Kórnik – etap 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamionki, w rejonie ulic: Poznańskiej, Zbożowej, Rogalińskiej, Kwiatowej, Mieczewskiej, Spacerowej i Kartingowej, gmina Kórnik, 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. 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 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;
 - 3) Załącznik nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej nadziemnej kondygnacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych nadziemnych ścian budynku powinna przylegać na minimum

50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo–garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 6) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 1,5 m.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **20MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem **MNB**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami od **1MNW-U** do **3MNW-U**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami od **1U** do **3U**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RZM** i **2RZM**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1US-ZP** do **6US-ZP**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;
- 8) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami od **1I** do **3I**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **16KR**;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **11KDD**;
- 14) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**;
- 15) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

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 rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami planu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 4) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza linię zabudowy;
- 5) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod:

- a) lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów: **1RZM, 2RZM, RN, 1ZP**,
 - b) powiększenie nieruchomości sąsiednich w ramach tego samego przeznaczenia.
3. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) reklam, z wyjątkiem sztyldów 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 **20MNW** oraz na terenie **MNB**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach od **1MNW-U** do **3MNW-U**,
 - c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach **1RZM** i **2RZM**;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 5) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha.

§6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w trakcie prowadzenia robót ziemnych przy realizacji inwestycji, związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu.

2. Dla dawnego cmentarza ewangelickiego na terenie **1ZP** ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac pielęgnacyjnych zieleń, prac budowlanych i konserwatorskich, lokalizacji wygrodzeń, pomników upamiętniających i tablic informacyjnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących nagrobków i mogił.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **20MNW** 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) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,75 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW**,
 - b) od 0 do 0,9 na terenach: **10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW**;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,5 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW**,
 - b) od 0 do 0,6 na terenach: **10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 5) udział powierzchni zabudowy:
 - a) nie większy niż 25% na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW**,
 - b) nie większy niż 30% na terenach **10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW**;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: 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;
- 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) budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy lub dach płaski,
 - c) wiat: dowolną;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na lokal użytkowy.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat: nie większą niż 3 m;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: 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;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na lokal użytkowy.

§9. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami od **1MNW-U** do **3MNW-U**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - 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) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 40%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku 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;
- 6) geometrię dachów:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku 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;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
- a) dwa miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami od **1U** do **3U**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży obiektu handlowego nie większej niż 1500 m² na terenie **1U**,
 - c) usług handlu o powierzchni sprzedaży obiektu handlowego nie większej niż 100 m² na terenie **2U**,
 - d) usług handlu o powierzchni sprzedaży obiektu handlowego nie większej niż 500 m² na terenie **3U**,
 - e) 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) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,7 na terenie **1U**,
 - b) od 0 do 0,6 na terenach **2U** i **3U**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) nie większy niż 35% na terenie **1U**,
 - b) nie większy niż 30% na terenach **2U** i **3U**,
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;

- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 5000 m² na terenie **1U**,
 - b) nie mniejszą niż 1000 m² na terenach **2U** i **3U**;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 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 terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RZM** i **2RZM**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, wiat, silosów;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków magazynowych nie większą niż 12 m,
 - d) budynków inwentarskich nie większą niż 9 m,
 - e) silosów nie większą niż 12 m;
- 6) 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) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) wiat: dowolną;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami od **1US-ZP** do **6US-ZP**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) boisk, skateparków, trybun, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów, ścieżek pieszych i rowerowych;
 - b) budynków usługowych i gospodarczych stanowiących zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt 1 lit. a, w tym budynków z usługami handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²,
 - c) budynków usługowych o funkcji świetlicy wiejskiej;
 - d) tymczasowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu, takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, obiekty kontenerowe, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe,
 - e) wiat,
 - f) placów targowych;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy
- a) od 0 do 0,1 na terenach od **1US-ZP** do **3US-ZP**,
 - b) od 0 do 0,4 na terenach od **4US-ZP** do **6US-ZP**;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) udział powierzchni zabudowy:
- a) nie większy niż 5% na terenach od **1US-ZP** do **3US-ZP**,
 - b) nie większy niż 20% na terenach od **4US-ZP** do **6US-ZP**;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) budynków usługowych o funkcji świetlicy wiejskiej nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie większą niż 15 m,
 - d) obiektów kontenerowych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych oraz wiat nie większą niż 4 m,
 - e) trybun nie większą niż 3 m,
 - f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6 m;
- 6) geometrię dachów:
- a) budynków usługowych i gospodarczych: dachy strome lub dachy płaskie,
 - b) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, obiektów kontenerowych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych oraz wiat: dowolną;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
- a) jedno miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) jedno miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego o funkcji świetlicy wiejskiej;
- 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 zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej oraz ścieżek pieszych z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **2ZP**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m, placów zabaw, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

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

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

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem **RN**, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami od **1I** do **3I**, ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż:

- 1) 4 m na terenie **2I**;
- 2) 45 m na terenach **1I** i **3I**.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **16KR**, oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem **KP** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **11KDD**, terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami od **1KDL** do **3KDL**, oraz terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **KDZ**, ustala się:

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

§20. 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.

§21. 1. 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 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

2. Nie wskazuje się granic obszarów, wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§22. 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:
 - a) 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 likwidacji lub przebudowy na linie kablowe,
 - b) przesyłową napowietrzną linią elektroenergetyczną o napięciu 2 x 400 kV + 2 x 220 kV relacji Plewiska – Kromolice, to jest w pasie technologicznym o szerokości 44 m, wyznaczonym wzdłuż tej linii;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, wynikających z położenia wszystkich terenów objętych planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny;
- 4) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na położenie terenów objętych planem w granicach obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

§23. 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 z uwzględnieniem §16;
- 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.

§24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dostęp do działek budowlanych z terenów **KDD** lub **KR** w przypadku lokalizacji działek jednocześnie przy terenie **KDZ** i terenach **KDD** lub **KR**;
- 3) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych na terenie **20MNW** przez teren **KP**.

§25. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury 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.

§26. 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%.

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

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamionki,
w rejonie ulic: Poznańskiej, Zbożowej, Rogalińskiej, Kwiatowej, Mieczewskiej,
Spacerowej i Kartingowej, gmina Kórnik – etap 1**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

W niniejszej procedurze planistycznej zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 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 z późn. zm.).

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą nr III/29/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamionki, w rejonie ulic: Poznańskiej, Zbożowej, Rogalińskiej, Kwiatowej, Mieczewskiej, Spacerowej i Kartingowej, gmina Kórnik. Zasadniczym celem opracowania było określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenie i aktualizacja zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie prawa miejscowego. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 47,5 ha. W toku procedowania projektu planu nastąpiła konieczność wyłączenia z opracowania części działek, zawierających w swych granicach użytki klasy III (RIIIb o powierzchni 0,8945 ha), wymagających uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze. W związku z powyższym teren opracowania zmniejszył się do powierzchni ok. 45,7 ha.

Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. obszar objęty planem stanowi częściowo krajobraz o typie podmiejskim i osadniczym, scharakteryzowanym w podtypie jako zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych oraz częściowo krajobraz o typie wiejskim, scharakteryzowanym w podtypie jako z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny kultury i kultury fizycznej (US*), tereny kultury i kultury fizycznej oraz tereny usług sportu i rekreacji (US*,US) oraz tereny rolne.

W granicach opracowania planu położone są tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi uchwałami:

- nr XIII/122/1999 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy

mieszkaniowej działka nr 438 – Kamionki, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 56, poz. 1196);

- nr XXX/380/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 9 marca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik w miejscowościach: Kamionki, Prusinowo i Żerniki (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 35, poz. 572);
- nr XXXIII432/01 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 2 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obejmującego działki nr 345/5, 345/6, 345/7, w Kamionkach, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 110, poz. 2113)
- nr XLIX/614/2002 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 24 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Kamionki, w rejonie ulicy Rogalińskiej – działka nr ewid. 496/4 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 142, poz. 3865);
- nr IX/85/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej dla działki nr 433, położonej w Kamionkach, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 119, poz. 2194);
- nr XVII/254/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 26 listopada 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Mieczewskiej w Kamionkach, gm. Kórnik, obejmujący działkę nr 420 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2004 r., nr 35, poz. 904);
- nr XII/133/2011 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid.: 428-432, obręb geod. Kamionki, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 321, poz. 5232).

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie opracowywanego planu miejscowego spowoduje utratę mocy obowiązującej wyżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości.

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do 19 lipca 2028 r.

W granicach opracowania znajdują się grunty klasy III (RIIIb) na działkach nr ewid.: 487/1, 487/3, 488/2, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze w decyzji Nr Tr.051/602-35/00 z dnia 16 lutego 2000 r.

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 z dnia 27 marca 2003 r. 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowej i usługowej jako rozszerzenia istniejącej tożsamej funkcji w obrębie opracowania oraz jego sąsiedztwie, zgodnie z ustaleniami Studium oraz przy uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, bez naruszenia równowagi przyrodniczej z uwagi na brak występowania obszarów chronionych przyrodniczo,
- c) 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,
- d) 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,
- e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie zabytkowego cmentarza ewangelickiego oraz stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
- f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, z uwagi na położenie terenów objętych planem w granicach Obszaru Ograniczonego Użytkowania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, utworzonego Rozporządzeniem Nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, zmienionego rozporządzeniem nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 1, poz. 1),
- g) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- h) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów, rozszerzenie funkcji na niezagospodarowane tereny sąsiednie oraz sformułowanie szczegółowych zasad zabudowy tych terenów,
- i) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

- j) 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,
 - k) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji oraz dróg publicznych;
 - l) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
 - m) 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,
 - n) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - o) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - p) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: ustalenia planu pod funkcje mieszkaniowe i usługowe wykluczają możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - q) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny związane z rolnictwem, umożliwiające realizację zabudowy zagrodowej oraz bez prawa zabudowy;
- 2) 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) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy: wykorzystano walory ekonomiczne przestrzeni poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego terenu oraz rozszerzenie tych funkcji na tereny niezagospodarowane w obrębie planu;
- 4) zgodność z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi 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 oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: prognozuje się, że dopuszczenie możliwości powstania nowych terenów inwestycyjnych przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy poprzez wpływy z opłat planistycznych oraz podatków od nieruchomości.

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.