

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kamionki na południe od ulicy Poznańskiej w rejonie ulic: Pszenicznej, Zbożowej i Żytniej, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 dla części obrębu geodezyjnego Kamionki na południe od ulicy Poznańskiej w rejonie ulic: Pszenicznej, Zbożowej i Żytniej, gmina Kórnik, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr VIII/132/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

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) **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;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 7) **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;
- 8) **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, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) **1MNB, 2MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) **1MNS, 2MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) **1MNW-U, 2MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **U** – teren usług;
- 6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) **1RZM, 2RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) **1RN, 2RN, 3RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) **1ZP, 2ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 11) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 12) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 13) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i 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, nadbudowę lub przebudowę istniejących budynków 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 ustalonymi 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**, **MNB**, **MNS**, **U**, **MNW-U**, **US**, **RZM** szyldów, na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach o maksymalnej powierzchni ekspozycji do 1 m²,
 - e) lokalizację, na terenach **U**, **MNW-U**, tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków usługowych lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać: 2,5 m² na elewacji oraz 1,5 m² na ogrodzeniu,
 - f) lokalizację, na terenach **U**, **MNW-U**, **US** szyldów wolnostojących o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - g) lokalizację obiektów małej architektury,
 - h) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - i) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości,
 - j) na terenach **MNW**, **MNB**, **MNS** zabudowę mniejszych niż ustalone w § 8 działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
 - k) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) realizację w budynkach mieszkaniowych kondygnacji podziemnej,
 - m) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem wyższych ogrodzeń:
 - do 2,0 m na terenie **IE** i na innych terenach wokół obiektów infrastruktury technicznej;
 - do 5,0 m dla boisk sportowych na terenach **US**;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d-f,
- b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, od frontu działki,
- d) na terenach **MNW**, **MNB**, **MNS**, **MNW-U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem linii NN 400kV,
- f) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenów **US**, **ZP** i obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- g) 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) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 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, MNB, MNS** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie określa się szczegółowych warunków i wymagań dotyczących ochrony.

§ 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, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² i wiaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy do 0,9;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 8) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie: 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 11) 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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNB**, **2MNB** ustala się:
- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m² i wiaty;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy do 1,2;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° , z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNS**, **2MNS** ustala się:
- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego wyłącznie jako rozbudowę budynku mieszkalnego;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy do 1,5;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,
 - budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50° , z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż $400,0 \text{ m}^2$;
 - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

4. 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** ustala się:
- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego albo budynku usługowego wolnostojącego o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
 - 2) lokalizację na działce budowlanej do dwóch budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie więcej niż 40,0 m² i wiaty;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy do 1,05;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,7;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) obiektu budowlanego innego niż wymienione wyżej: nie więcej niż 8,0 m;
 - 9) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynku usługowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m²;
 - 11) 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 30,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - d) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków usługowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy do 1,05;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,7;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna;
 - b) obiektu budowlanego innego niż wymienione wyżej: nie więcej niż 8,0 m;
 - 8) dachy: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m²;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych;
 - 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usług sportu i rekreacji oraz obiektów budowlanych wykorzystywanych do realizacji tych usług, wiat,
 - b) obiektów z przekryciem namiotowym i powłoką pneumatyczną,
 - c) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy do 0,3;

- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 6) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°;
- 7) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m²;
- 8) maksymalna wysokość obiektu: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8,0 m, a wiat 6,0 m; 1 kondygnacja podziemna
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000,0 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM** ustala się:
 - 1) lokalizację budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych i ogrodnich;
 - 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 3) lokalizację na działce budowlanej budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 50,0 m² i wiaty;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałych budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich: nie więcej niż 9,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: nie więcej niż 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- d) budowli rolniczych: nie więcej niż 12,0 m;
- 8) dachy:
- a) dla budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego, wiat oraz pozostałych budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnictwa: stromy dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski;
- 9) 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.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** ustala się:
- 1) zachowanie dotychczasowego, rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu:
 - a) budowli rolniczych o wysokości do 8,0 m,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - e) zalesień.
9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** ustala się:
- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 3,0 m,
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dojść i dojazdów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) placów gier i zabaw,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) zbiorników wodnych, w tym retencyjnych,
 - f) wiat i altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - g) zadrzewień i zakrzewień,
 - h) na terenie ZP zalesień.
10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie elektroenergetyki oznaczonym na rysunku planu symbolem **IE** ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej,
 - 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zieleni,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tablic informacyjnych.

12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:
- 1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) zieleni,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) tablic informacyjnych.
13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR** 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.

14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1KP** ustala się:

- 1) lokalizację drogi pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) chodników,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

§ 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej niż 18,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 5,5 m,

- 4) nie określa się wielkości działek pod infrastrukturę techniczną;
- 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) pas technologiczny przesyłowej, wielotorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 2 x 220kV i 2 x 400kV o szerokości 22,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pas technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN o szerokości 7,0 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizowania w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej NN:
 - obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - hałd, nasypów,
 - roślinności wysokiej (powyżej 3,0 m) pod linią i w odległości po 16,0 m od osi linii w obu kierunkach;
- 5) do czasu skablowania istniejących linii elektroenergetycznych SN zakaz lokalizowania w pasie technologicznych obiektów budowlanych oraz roślinności wysokiej (powyżej 3,0 m), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych;
- 7) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych;

- 9) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego z lotniska Poznań-Krzesiny poprzez zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej;
- 10) 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) klasę techniczną: drogi KDZ – zbiorcza, dróg KDD – dojazdowe,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz dojazdy, z dopuszczeniem bezpośredniego dostępu do terenów drogi zbiorczej wyłącznie w przypadku terenów nieposiadających dostępu do dróg niższych klas technicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem pkt 3,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) na terenach: MNW, MNB, MNS, MNW-U, U, US, ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - 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) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m².

§ 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 XLIII/627/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 kwietnia 2022 roku.

Plan obejmuje tereny w miejscowościach Kamionki położone po południowej stronie ulicy Poznańskiej, pomiędzy granicą gminy Kórnik od zachodu do ulicy Zbożowej na wschodzie, o powierzchni ok. 62 ha, dla których granice określono na rysunku planu.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby określenia spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenie i aktualizację zapisów obowiązujących na tym obszarze planów miejscowych. Na części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Kamionki – działki nr 506/2 i 507/1, gmina Kórnik – zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XLII/463/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 134 z dnia 31.08.2005 r. poz. 3751) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na działce nr 536/4, położonej w Kamionkach – zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XII/173/2003 z dnia 30 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 153 z dnia 30.07.2003 r. poz. 2894).

Przedmiotem planu, jest wprowadzenie terenów mieszkaniowo- usługowych, terenów zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-sportowych, terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenów zielonych, infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i układu komunikacyjnego.

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 określono ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak występowanie na przedmiotowym terenie obiektów 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 nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci elektroenergetycznej 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 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.

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

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 538) zgodnie 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 27.03.2024 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.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z uchwaleniem planu, nie przewiduje się inwestycji publicznych, które wynikałyby z koncepcji, czy planów na podstawie których możliwe byłoby określenie, nawet szacunkowe, środków finansowych które będą konieczne do zabezpieczenia w budżecie gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.