

UCHWAŁA NR LVI/851/2023
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000,
- b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- c) 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,
- d) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, 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 kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **głównych połączeniach dachowych** – należy przez to rozumieć połączenia dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku musi przylegać na minimum 40% jej długości;

8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;

9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;

12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

13) **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;

14) **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, 16MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB, 9MNB, 10MNB, 11MN, 12MNB, 13MNB** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) **1U, 2U, 3U** - tereny usług;

5) **1KDL, 2KDL** - tereny dróg lokalnych;

6) **KDD** - teren drogi dojazdowej;

7) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) **KPP** - teren komunikacji pieszej;

9) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE** - tereny elektroenergetyki;

10) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** - tereny zieleni urządzonej;

11) **ZN** - teren zieleni naturalnej;

12) **1N, 2N** - tereny niesklasyfikowane - tereny kolejowe.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;

2) dopuszcza się:

a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

b) zachowanie, odbudowę lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,

c) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

d) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, przy czym dla nadbudowy budynków parterowych nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,

e) lokalizację sztyldów o maksymalnej powierzchni:

- 1 m² na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB, 9MNB, 10MNB, 11MNB, 12MNB, 13MNB,**

- 3 m² na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 1U, 2U, 3U,**

- f) lokalizację obiektów małej architektury,
- g) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- h) lokalizację urządzeń budowlanych,
- i) lokalizację tablic informacyjnych;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e,
- b) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
- d) 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz biogazowni i elektrowni wiatrowych;

4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;

6) w strefie zieleni, wskazanej na rysunku planu:

- a) zachowanie lub nasadzenia zieleni,
- b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- c) 100% powierzchni biologicznie czynnej;

7) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB, 9MNB, 10MNB, 11MNB, 12MNB, 13MNB** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,

b) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) w przypadku lokalizacji na terenach: **1U, 2U i 3U**:

- obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;

8) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

§ 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 nakaz zagospodarowania terenów: **1KDL, 2KDL, KDD, KPP**, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,

b) wiat,

c) kondygnacji podziemnej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:

a) 50% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW**,

b) 40% działki budowlanej na terenach: **5MNW, 11MNW**,

c) 35% działki budowlanej na terenie **2MNW**;

7) wysokość:

a) budynków mieszkalnych:

- nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **1MNW**,
- nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **5MNW, 8MNW, 9MNW**,
- nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW**,

b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna,

c) wiat - nie więcej niż 3 m;

8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) dachy strome o kącie nachylenia od 40° do 45° na terenach: **1MNW, 6MNW, 7MNW**,
- b) dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45°, usytuowane kalenicą równoległe do terenu **3KR** na terenie **2MNW**,

c) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°, usytuowane kalenicą równoległe do terenu **3KR** na terenie **3MNW**,

d) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°, usytuowane kalenicą równoległe do terenu **5KR** na terenie **4MNW**,

e) dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 45° na terenach: **5MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW**,

f) dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie na terenie **8MNW**,

g) dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45° na terenach: **9MNW, 11MNW**,

h) dachy strome o kącie nachylenia od 25° do 45° na terenie **10MNW**;

9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

10) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;

11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

12) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;

13) minimalną liczbę stanowisk postojowych:

a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;

14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB, 9MNB, 10MNB, 11MNB, 12MNB, 13MNB** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, przy czym na terenie **9MNB** dopuszcza się również lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) kondygnacji podziemnej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) do 20% działki budowlanej na terenach: **6MNB, 7MNB, 8MNB, 11MNB,**

b) do 30% działki budowlanej na terenach: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 9MNB, 10MNB,**

c) do 32% działki budowlanej na terenach: **12MNB, 13MNB,**

d) do 40% działki budowlanej na terenach: **4MNB, 5MNB;**

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0 do 0,6 na terenach: **6MNB, 7MNB, 8MNB, 11MNB,**

b) od 0 do 0,9 na terenach: **9MNB, 10MNB,**

c) od 0 do 1,28 na terenach: **12MNB, 13MNB,**

d) od 0 do 1,2 na terenach: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB;**

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:

a) 54% działki budowlanej na terenach: **12MNB, 13MNB,**

b) 40% działki budowlanej na terenach: **4MNB, 5MNB,**

c) 30% działki budowlanej na terenach: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB, 9MNB, 10MNB, 11MNB;**

7) wysokość:

a) budynków mieszkalnych:

- nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 12MNB, 13MNB,**

- nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **4MNB, 5MNB,**

- nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **6MNB, 7MNB, 8MNB, 10MNB,**

- nie więcej niż 8,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **9MNB,**

- nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **11MNB,**

b) wiat – nie więcej niż 3 m;

8) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45° na terenach: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB,**

b) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° na terenach: **6MNB, 7MNB, 8MNB, 9MNB, 12MNB, 13MNB,**

c) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° na terenach: **10MNB,**

d) dachy o kącie nachylenia do 15° na terenie **11MNB;**

9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;

10) pokrycie dachu w kolorze grafitowym;

11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

12) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;

13) minimalną liczbę stanowisk postojowych:

a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej;

14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U i 7MNW-U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej na terenach: **1MNW-U, 6MNW-U**;

2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej na terenach: **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U**;

3) maksymalną powierzchnię sprzedaży 400 m²;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczo-garażowych na terenach **3MNW-U, 4MNW-U, 7MNW-U**,

b) wiat,

c) kondygnacji podziemnej;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;

7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;

8) wysokość:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 6 m i jedna kondygnacja nadziemna,

c) wiat – nie więcej niż 6 m;

9) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U**, przy czym na terenie **2MNW-U** dopuszcza się również dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,

b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie na terenie **3MNW-U**,

c) o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 45° na terenie **4MNW-U i 6MNW-U**;

10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;

11) pokrycie dachu w kolorze grafitowym na terenie **1MNW-U**;

12) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów na terenach: **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U i 7MNW-U**;

13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, grafitu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;

14) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;

15) minimalną liczbę stanowisk postojowych:

a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

b) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U,**

c) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług na terenie **3MNW-U;**

16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U i 3U** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży:

a) 400 m² na terenach: **1U, 3U,**

b) 700 m² na terenie **2U;**

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) wiat,

b) kondygnacji podziemnej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynków usługowych:

- nie więcej niż 7 m na terenach: **1U i 3U,**

- nie więcej niż 9 m na terenie **2U,**

b) wiat – nie więcej niż 3 m;

8) dachy budynków usługowych:

- a) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° na terenach: **1U, 2U**,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° na terenie **3U**,
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla wiat;
- 10) pokrycie dachu w kolorze grafitowym;
- 11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, grafitu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 12) minimalną liczbę stanowisk postojowych: 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) zapewnienie minimum 5 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDL** ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KPP** ustala się lokalizację ciągu pieszego.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE, 2IE, 3IE i 4IE** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - c) boisk i urządzeń sportowych, placów gier i zabaw.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 100%.

§ 19. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów niesklasyfikowanych - terenów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1N** i **2N** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury kolejowej, związanych z obsługą linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) wysokość:

- a) budynków nie większą niż 4 m,
- b) pozostałych obiektów nie większą niż 20 m;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,2;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20%.

§ 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się:

- 1) położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 2) położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska;
- 3) położenie w zasięgu granic terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesją „Kórnik - Środa” nr 32/96/p z 19 lipca 1996 r., ważną do 19 lipca 2024 r.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 10 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1KDL, 2KDL, KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, KPP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, ZN,**

b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe,

d) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze stosowanie przepisów odrębnych,

e) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,

f) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) przy sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych, nakaz uwzględniania odległości od osi skrajnego toru i obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odległości zabudowy od terenów kolejowych, obowiązują przepisy odrębne;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne,

b) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym wyklucza się możliwość ich odprowadzania na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 5 pkt. 3,

e) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 24. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. e i lit. f oraz pkt. 3 lit. a, lit. b i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

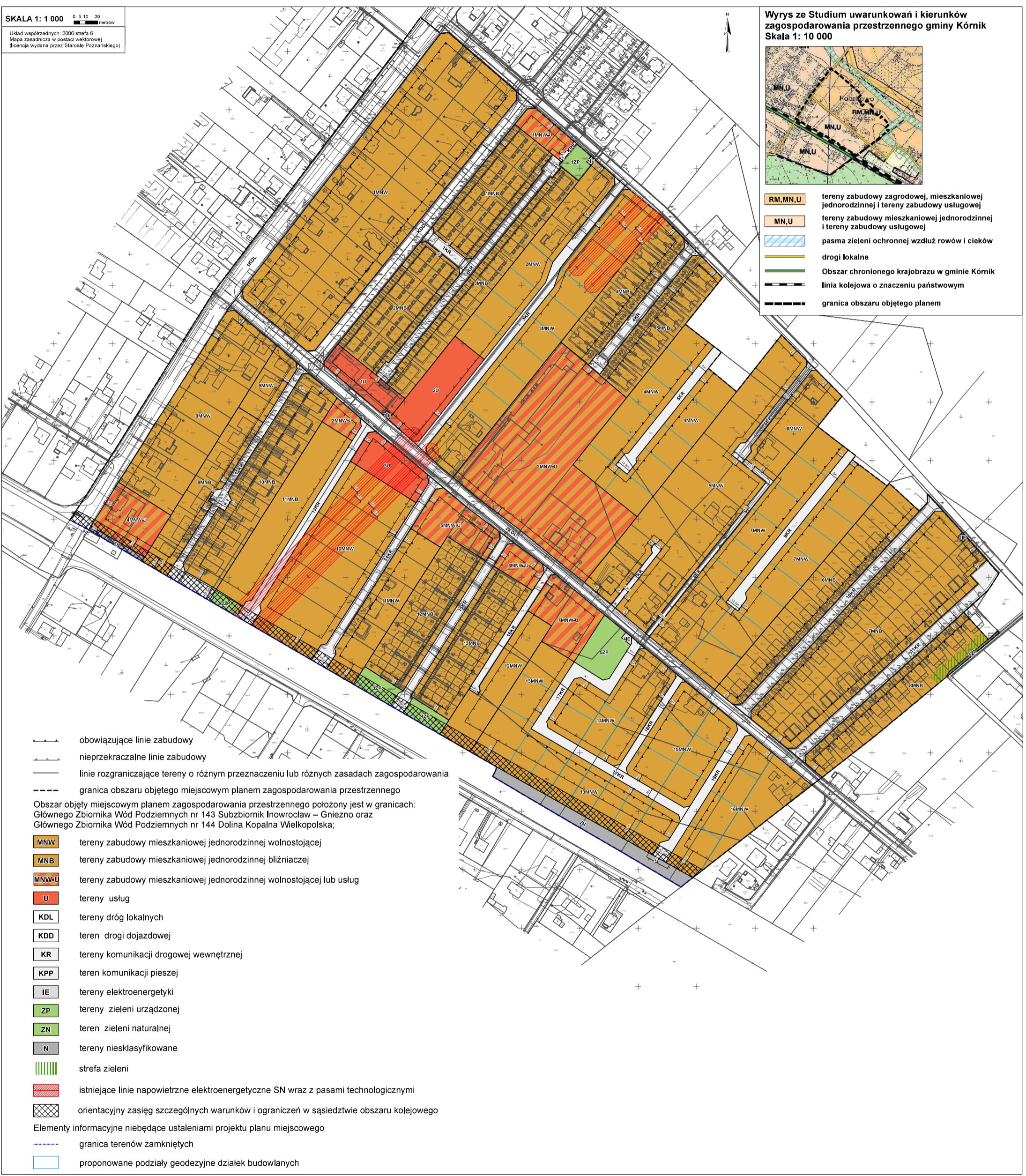
§ 25. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LV/851/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 31 maja 2023 roku



SKALA 1: 1 000 0 5 10 20 metrów
 Układ współrzędnych: 2000 strefa 6
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
 (licencja wydana przez Starostę Poznańskiego)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik
 Skala 1: 10 000

- RM, MN, U tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- MN, U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- pasma zieleni ochronnej wzdłuż rowów i cieków
- drogi lokalne
- Obszar chronionego krajobrazu w gminie Kórnik
- linia kolejowa o znaczeniu państwowym
- granica obszaru objętego planem

- obowiązujące linie zabudowy
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska;
- MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - MNB tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
 - MNW-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - U tereny usług
 - KDL tereny dróg lokalnych
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KPP teren komunikacji pieszej
 - IE tereny elektroenergetyki
 - ZP tereny zieleni urządzonej
 - ZN teren zieleni naturalnej
 - N tereny niesklasyfikowane
 - strefa zieleni
 - istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi
 - orientacyjny zasięg szczególnych warunków i ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego
- Elementy informacyjne niebędące ustaleniami projektu planu miejscowego
- granica terenów zamkniętych
 - proponowane podziały geodezyjne działek budowlanych

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Kórnik rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miasta i Gminy Kórnik postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	9.05.2023	Osoba prawna	Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu w zakresie przeznaczenia wnioskowanego terenu oznaczonego: 1) symbolem 1MNW-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 2) symbolem KPP jako teren komunikacji pieszej na teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej. Uzasadnienie: Powyższą prośbę motywuję faktem, iż na wnioskowanym terenie zostały już wydane prawomocne warunki zabudowy o nr WB.PP.7331-288/11. Na podstawie których został wykonany projekt architektoniczno-budowlany. Ponadto w projekcie niniejszego planu uwzględniono już wcześniej wydane warunki dla innych	działka nr 334/9, 334/10, obręb Robakowo, właściciel prywatny	1MNW-U, KPP		X		X	Z uwagi na niewielkie nasycenie Robakowa usługami, a także brak wyznaczonych terenów usługowych przy ulicy Polnej, projekt planu na terenie działek nr 334/9, 334/10 ustalił realizację budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może być sprzeczny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, które ustaliło minimalną wielkość działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej w wysokości 450 m ² oraz maksymalną liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w wysokości 2

			<p>sąsiednich terenów, tym samym wnoszę o zachowanie równowagi między podmiotami i uwzględnienie niniejszego wniosku.</p>							<p>kondygnacji. W związku z niezgodnością z zapisami studium, uwaga w zakresie wprowadzenia warunków lokalizacji zabudowy z decyzji nr WB.PP.7331-288/11 nie może zostać uwzględniona</p> <p>Zabezpieczenie połączenia pieszego, łączącego ulicę Magnoliową z ulicą Polną stanowi rozwiązanie przestrzenne, bardzo korzystne dla mieszkańców ulicy Magnoliowej Ponadto, wyznaczenie terenu komunikacji pieszej spełnia wymóg art. 1 ust. 4 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: (...) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.”</p> <p>Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na terenie została wydana</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

										ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy nie stwierdza jej wygaśnięcia w przypadku uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2.	9.05.2023	Osoby fizyczne	<p>Wnoszę uwagę do projekt mpzp w zakresie proponowanego sposobu zabudowy oznaczonego w projekcie symbolem 10MNW, proszę o zmianę na zabudowę mieszkaniową bliźniaczą.</p> <p>Uzasadnienie: Proszę swą motywuję faktem, iż w bezpośrednim sąsiedztwie naszych działek wydane zostały warunki na zabudowę bliźniaczą, na które zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę, w większości zrealizowane. Tym samym analiza bezpośredniego otoczenia wskazuje na zabudowę bliźniaczą jako kontynuację istniejącej zabudowy.</p> <p>Przez całą moją nieruchomością tj. działki nr 321/12, 321/13, 321/14, 321/15, 321/18, 321/19 przebiegają linie energetyczne będące zasileniem trakcji kolejowej, a będące własnością PKP. W sprawie usunięcia kolizji zostały wydane warunki</p>	<p>działka nr 321/12, 321/13, 321/14, 321/15, 321/18, obręb Robakowo, właściciel prywatny</p>	10MNW		X		X	<p>Z uwagi na problemy gminy Kórnik związane z dynamicznym przyrostem mieszkańców, zasadne jest ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, teren 10MNW położony jest pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dlatego też, nie jest prawdą, że analiza bezpośredniego otoczenia przesądza o zabudowie bliźniaczej jako kontynuacji istniejącej zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o minimalnej powierzchni 800 m². Z uwagi na definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartą w ustawie Prawo</p>

			<p>techniczne określające sposób skablowania sieci PKP na wyłączny koszt właściciela nieruchomości. Koszt skablowania i usunięcia 4 słupów, wraz z dokumentacją to w chwili obecnej poziom około 900 tys. zł. Proponowana zabudowa jednorodzinna powoduje, iż niewykonalne jest skablowanie sieci przez indywidualnego nabywcę pojedynczej działki budowlanej. Tym samym linie nie zostaną usunięte. Zaproponowane zapisy planu działają wprost na szkodę właścicieli nieruchomości, gdyż w mocy tych zapisów działki te nie będą mogły być zabudowane z uwagi na istniejącą kolizję sieci PKP i koszt jej usunięcia.</p>						<p>budowlane oraz praktyki bardzo powszechnie stosowane w powiecie poznańskim, oznacza to de facto możliwość lokalizacji budynków dwulokalowych, w których jedna rodzina będzie miała do dyspozycji działkę o powierzchni 400 m². Powierzchnia terenu 10MNW wynosi około 1,06 ha, a lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez skablowania linii elektroenergetycznych jest obecnie możliwa wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej przy drodze o symbolu 14KR. Przy aktualnych cenach nieruchomości, sprzedaż połowy terenu indywidualnym klientom pokryje koszt skablowania linii elektroenergetycznej, a po skablowaniu terenu będzie możliwa również realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony drogi o symbolu 13KR.</p>	
3.	9.05.2023	Osoba prawna	<p>Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu w zakresie przeznaczenia wnioskowanego teren oznaczonego symbolem 2MNW-U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p>	<p>działka nr 320/6, obręb Robakowo, właściciel prywatny</p>	<p>11MNB, 2ZP, 2MNW-U</p>		X		X	<p>Do projektu planu miejscowego nie wprowadzono żadnych zmian w zapisach uchwały. Jednakże, w paragrafie 10 punkcie 5 projektu planu na terenie 2MNW-U dopuszczone są dachy</p>

			<p>lub usług, w zakresie opisu o pkt. 9, dopuszczenia również dachów płaskich.</p> <p>Powyższą prośbę motywuje faktem, iż na wnioskowanym terenie zostały wydane prawomocne warunki zabudowy nr WB1-PP.6730.288.2017, w których to określono zapis dotyczący dachów jako płaskich, na podstawie których wydane zostało prawomocne ostateczne pozwolenie na budowę. Ponadto, w projekcie niniejszego planu uwzględniono wydane już wcześniej warunki dla innych sąsiednich terenów, tym samym wnoszę o zachowanie równowagi między podmiotami i uwzględnienie niniejszego wniosku.</p>							<p>dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°, co jest spójne z decyzją o warunkach zabudowy nr WB1-PP.6730.288.2017, która również ustaliła kąt nachylenia dachu do 15°. Zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt. 3 projektu planu, dach płaski to dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°, zatem obecne zapisy projektu planu dopuszczają również zastosowanie dachu płaskiego na terenie 2MNW-U.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Adam Lewandowski
Miasta i Gminy Kórnik

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego generuje nowy teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem KPP, dla którego zapisana została inwestycja należąca do zadań własnych gminy. Powierzchnia terenu, przeznaczonego do wykupu i realizacji to 61 m². W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano również nowe tereny zieleni urządzonej, które mogą być przedmiotem wykupu przez gminę.

§ 2. Niezależnie od ustaleń miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletnia Prognoza Finansowa i zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej i uchwał budżetowych Miasta i Gminy Kórnik.

4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/851/2023

Rady Miasta i Gminy Kórnik

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały nr LVI/851/2023
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 31 maja 2023r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik na podstawie uchwały nr XLIV/633/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 maja 2022 r.

Celem opracowania planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednoczenie i aktualizację zapisów obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje z inicjatywy Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej.

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

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz terenów zieleni naturalnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:

- uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 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) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wyznaczenie terenów zabudowy usługowej, terenów zieleni urządzonej oraz terenów dróg publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w rejonie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Robakowo oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 503, która stanowi dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie na terenie planu oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

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

Zgodnie z uchwałą Nr XVI/190/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych, Rada Miejska w Kórniku stwierdziła jedynie częściową aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w okresie od 1 stycznia 1995 do 30 listopada 2016 r. W analizie stwierdzono potrzebę kontynuacji prac

nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i zmianami planów, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Kórnik. Wskazano na niedostateczne pokrycie gminy planami miejscowymi, o czym świadczy bardzo duża liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie miejscowego planu jest zatem zgodne z wynikami analizy dotyczącej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i przyczyni się do bardziej skoordynowanego rozwoju gminy Kórnik. Na większości terenu opracowania planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zasadność przystąpienia do opracowania planu miejscowego została stwierdzona w 2022 roku.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan będzie generował koszty związane z wykupem terenu komunikacji pieszej. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni ewentualnego wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

10 czerwca 2022 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 27 lipca 2022 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik. W odpowiedzi pismami z dnia 11 sierpnia 2022 r. – PPIS oraz z 29 sierpnia 2022 r. – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 8 grudnia 2022 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 16 lutego 2023 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Ze względu na konieczność wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze na fragmencie terenu objętego opracowaniem, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik postanowił podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach, części.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej - etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 3 kwietnia 2023 r. do 24 kwietnia 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 17 kwietnia 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie do dnia 9 maja 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone 3 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Kórnik projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo położonego na północ od torów kolejowych, na południe od ulicy Polnej, na wschód od ulicy Szerokiej, do granicy obrębu, gmina Kórnik - etap 1 na podstawie uchwały nr XLIV/633/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 maja 2022 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Miasta
i Gminy Kórnik
Przemysław Pacholski