

UCHWAŁA NR/....../2021
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Radzewo, w rejonie ulicy Mazurskiej i ulicy Świętego Mikołaja, gmina Kórnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 i 784), Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Radzewo, w rejonie ulicy Mazurskiej i ulicy Świętego Mikołaja, gmina Kórnik po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1 000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

§ 2. 1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu.

2. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 60% jej długości, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie.

4. Określenie „powierzchnia całkowita zabudowy” oznacza sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** i **10MN**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI** i **2ZI**;
- 4) tereny zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS**, **3Z/WS**, **4Z/WS** i **5Z/WS**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R** i **2R**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT** i **2IT**;
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KX**, **2KX**, **3KX** i **4KX**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW** i **9KDW**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) lokalizację stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym pod lokalizację stacji transformatorowych kontenerowych oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych, rozumianych jako elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, o wysokości do 1,5 m, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%, z dopuszczeniem wysokości do 2,2 m dla ogrodzeń na terenach **1IT** i **2IT** oraz wokół działek, na których lokalizowane będą stacje transformatorowe.

3. Ustala się następującą kolorystykę elewacji budynków: odcienie bieli i szarości, odcienie kolorów naturalnych - drewna i ceramiki.

4. Ustala się następującą kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni i szarości.

5. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam, za wyjątkiem szyldów: jednego szyldu dla każdej działalności usługowej w postaci tablicy reklamowej o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2,0 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 4) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² na działce budowlanej;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 25%;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 60%;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000,0 m²;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy i kącie nachylenia od 35° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy;
- 12) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

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

zagospodarowanie terenów zieleni głównie zimozieloną o zwartej strukturze.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczonych symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS**, **3Z/WS**, **4Z/WS** i **5Z/WS** ustala się:

- 1) nakaz zachowania rowu jako otwartego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R** i **2R** ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT** i **2IT** ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4,0 m.

§ 12. Na terenach ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KX**, **2KX**, **3KX** i **4KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

§ 13. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW** i **9KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KDZ** ustala się:

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

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się na położenie wszystkich terenów objętych planem w granicach:

- 1) obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do dnia 19.07.2021 r.;
- 2) obszaru objętego koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze: „Śrem – Jarocin”, ważną do dnia

08.05.2047 r.

§ 16. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: 90°.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległej drogi publicznej powiatowej za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski