

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy drogą ekspresową S11 a osiedlem Owocowe Wzgórze, obręb Skrzynki, 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 terenów położonych pomiędzy drogą ekspresową S11 a osiedlem Owocowe Wzgórze, obręb Skrzynki, gmina Kórnik, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik zatwierdzonego uchwałą Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórnik z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy drogą ekspresową S11 a osiedlem Owocowe Wzgórze, obręb Skrzynki, gmina Kórnik, opracowany w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag 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 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) **dachu płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większych niż 12°;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji w budynkach na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 9) **pieszo-jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami **1ZI i 2ZI**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem **K**;

- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-L, KD-D**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW**.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a i b,
 - b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - c) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych lokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii zabudowy o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie,
 - b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - c) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - d) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną, z uwzględnieniem pkt 1 lit. c,
 - f) lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń budowlanych,
 - h) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - i) tablic informacyjnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;

- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach **ZI** ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu;
- 5) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, KD-L, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicy działki budowlanej;
- 6) na terenach **1ZI, 2ZI** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicy terenu;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizacji na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, szpitali poza miastem;
- 9) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z działkami budowlanymi, na których zlokalizowana jest zabudowa o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) wolnostojących urządzeń reklamowych,
 - b) urządzeń reklamowych i szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,

- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych,
 - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach **1ZI, 2ZI, KD-L, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa, o wysokości dostosowanej do wymagań wynikających z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,80 m,
 - b) szyldów na elewacjach budynków:
 - równolegle do elewacji, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
 - prostopadle do elewacji, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 0,5 m² i długości wraz z elementami mocującymi nie większej niż 1 m.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się na terenie strefy stanowiska archeologicznego dla stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury, w granicach danego terenu.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej,
 - b) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) powierzchnię budynku pomocniczego nie większą niż 50 m²;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 7) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy strome dla budynków mieszkalnych;
- 9) dachy strome lub płaskie dla budynków pomocniczych i wiat;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 800 m²;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 5 i 6.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego;
- 2) zabudowę wolno stojącą;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego,
 - b) wiat;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,05;
- 7) wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 9,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy strome dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych;
- 9) dachy strome lub płaskie dla budynków pomocniczych i wiat;

- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 800 m²;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 5 i 6.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZI**, **2ZI** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 75% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 4) wysokość do 3,5 m;
- 5) dowolna geometria dachów;
- 6) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 3) dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **KD-L**, **KD-D** ustala się:

- 1) dla terenu **KD-L** - drogę klasy lokalnej;
- 2) dla terenu **KD-D** - drogę klasy dojazdowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) lokalizację jezdni;
- 5) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika;
- 6) dopuszczenie lokalizacji elementów pasa drogowego lub ich fragmentów w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i chodników, z dopuszczeniem lokalizacji pieszo – jezdni;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni lub pieszo-jezdni.

§ 16. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, Obszaru Chronionego Krajobrazu w Gminie Kórnik, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 17. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się następujące parametry działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną, powstałych w wyniku scalania i podziału na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 18 m;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 50° – 130°.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach: **1ZI, 2ZI, KD-L, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni;

- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, do czasu jej skablowania;
- 4) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 5) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, rozwiązań przeciwhałasowych;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 2 stanowiska, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego,
 - b) proporcjonalnie 1 stanowiska na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 6) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) lokalizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 21. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 22. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik
Adam Lewandowski