

**Uchwała nr .../.../2021**  
**Rady Miasta i Gminy Kórnik**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, położonego na zachód od ul. Cichej, 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 uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, położonego na zachód od ul. Cichej po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, położonego na zachód od ul. Cichej, gmina Kórnik”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

2) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;

3) **budynku gospodarczo-garażowym** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

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

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków oraz wolnostojących budynków, garażowych lub gospodarczo-garażowych lokalizowanych w głębi działki;

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

8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem.

**DZIAŁ II**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 1**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP/US** ustala się przeznaczenie na teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KDL** - ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej;
- 2) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** - ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych;
- 3) **KDWx** - ustala się przeznaczenie na teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszy.

**Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 6. Na obszarze planu:

- 1) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych,
  - b) lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem **ZP/US**,

- c) stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyjątkiem podmurówki,
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placu zabaw, na terenie oznaczonym symbolem ZP/US.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenie oznaczonym symbolem ZP/US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru objętego planem musi uwzględniać jego położenie w ramach czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.

3. Ustala się lokalizację zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów i zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki na terenie oznaczonym symbolem ZP/US.

4. Ustala się zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

## Rozdział 6

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

- c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 11) minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
  - 12) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
  - 13) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;
  - 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
  - 15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w planie;
- 3) lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 8,5 m w kalenicy dachu;
- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,
- c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej,
- 12) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 14) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>;
- 16) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

§ 12. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenie ZP/US – 40%.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 13. Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 8**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 14.1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 800 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek narożnych i przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – 20,0 m,

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem

prostym, z tolerancją +/- 15° w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 10**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg wewnętrznych z włączeniem do ul. Cichej.

2. Droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) ustala się teren na poszerzenie pasa drogowego ulicy Cichej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
- 3) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDW, 2KDW – 12,0 m,
  - b) 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW – 10,0 m,
  - c) 7KDW – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.



3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

4. Dla terenu drogi wewnętrznej – ciągu pieszego KDWx ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.

**§ 17.** W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 18.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) wody opadowe i roztopowe, w tym z pasów drogowych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

**§ 21.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;

2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem mikroinstalacji elektrowni wiatrowych;

3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

**§ 22.** Ustalenia w zakresie energii elektrycznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i nowoprojektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną, z dopuszczeniem możliwości przebudowy, nadbudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;

5) realizacja nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako skablowane podziemne.

**§ 23.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 24. 1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 12**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§ 25. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **DZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik  
Adam Lewandowski