

3230

## UCHWAŁA NR V/53/2011 RADY MIEJSKIEJ W KÓRNIKU

z dnia 22 lutego 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej, na dz. nr ewid. 114/2 i 148/8, obręb Radzewo, gm. Kórnik.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, nr 75 poz. 474; Nr 106, poz. 675; Nr 119, poz. 804; Nr 130, poz. 871; Nr 149, poz. 996; Nr 155, poz. 1043), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Nr LV/563/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 2010 r., Rada Miejska w Kórniku uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na działkach o nr ewid. 114/2 i 148/8, położonych w Radzewie, gm. Kórnik.

**§ 2.** Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

### DZIAŁ I

#### Postanowienia ogólne

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kórniku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) funkcji terenu – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 6) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 9) działalności usługowej – należy przez to rozumieć, określoną w przepisach prawa, działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) linii zabudowy – należy przez to rozumieć umowne linie pokazane na rysunku planu, na których sytuuje się dominujące ściany budynków, przy czym zachowanie linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, ta-rasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp., ponad to:
  - a) przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować zabudowę, przy czym uznaje się za zachowanie obowiązującej linii zabudowy, gdy

- minimum 50% długości frontowej ściany budynku zostanie w niej zlokalizowane,
- b) nieprzekraczalną linią zabudowy określa najmniejszą, pokazaną na rysunku planu, odległość w jakiej można lokalizować zabudowę;
- 11) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, za-nieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 12) działce budowlanej – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) dominancie – obiekt (budynek lub fragment budynku) o wysokich walorach architektonicznych i wysokości większej od obiektów otaczających, np. wieża.

**§ 5.** Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U z 2004 r., Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz.U. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity z 2007 r., Dz. U. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 z późn. zm.);
- 10) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 80, poz. 563);
- 11) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst

jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);

- 12) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121, poz. 1139);
- 13) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 14) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz.U. Nr 43, poz. 430);
- 15) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cechach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 199, poz. 1227 z późn. zm.).

**§ 6.** 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarach objętych planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Kórniku Nr VI/54/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na dz. nr ewid. 114/2 i 148/8, obręb Radzewo, gm. Kórnik.

**§ 7.** 1. Planem objęto 2 obszary, o łącznej powierzchni około 5,90 ha.

2. Obszary, o których mowa w ust. 1, położone są w południowej części gminy Kórnik, w miejscowości Radzewo. Obszary te są rozdzielone drogą gminną i obejmują działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 114/2 i 148/8.

**§ 8.** Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

## DZIAŁ II Ustalenia szczegółowe.

### Rozdział 1

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

**§ 9.** 1. Na obszarach objętych planem ustala się podstawowe przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1M/U i 2M/U;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej z zielenią urządzoną, oznaczony na rysunku planu symbolem 1M/U/ZP;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 5) ciągi pieszo – jezdne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Kxx i 2Kxx;
- 6) pasy techniczne związane z poszerzeniem istniejących dróg, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDp, 2KDp i 3KDp;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem 1E i 2E;
- 9) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

2. Działalność usługowa jest funkcją uzupełniającą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN. Powierzchnia związana z działalnością usługową nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku.

3. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, M/U, dopuszcza się działalność usługową, która będzie stanowiła maksymalnie 80% powierzchni terenu zainwestowanego, zgodnie z § 33 ust 1 pkt 1 lub powierzchni użytkowej budynku.

4. Budynki mieszkalne na terenie oznaczonym symbolem M/U należy realizować jako jednorodzinne, w zabudowie szeregowej z usługami w parterze.

5. Na obszarze występuje istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasem technologicznym, oznaczona na rysunku planu symbolem E SN;

6. Zagospodarowanie ww. elementów należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa.

**§ 10.** Na obszarach objętych planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) pasy techniczne, związane z poszerzeniem istniejących dróg, 1KDp, 2KDp i 3KDp;
- 2) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, E;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, K.

**§ 11.** Na obszarach objętym planem wyznacza się tereny ogólnodostępne, którymi są:

- 1) tereny dróg realizowane jako:
  - a) droga wewnętrzna, teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDW;
  - b) ciągi pieszo – jezdne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Kxx, 2Kxx;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP.

**§ 12.** Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- 1) rola kl. III b o powierzchni 0,3397 ha;
- 2) rola kl. IV a o powierzchni 3,4009 ha;
- 3) rola kl. IV b o powierzchni 1,4920 ha;
- 4) rola kl. V o powierzchni 0,6660 ha;

na cele określone w uchwale.

**§ 13.** Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 14.** Na obszarach objętych planem ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności ustaleń Rozdz. 6.

**§ 15.** 1. Na obszarach objętych planem ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz budynku garażowego lub gospodarczego.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych w granicach działek budowlanych, pod warunkiem, że nie będzie to granica działki budowlanej z drogą.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**§ 16.** Na obszarach objętych planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, związanych z funkcjonowaniem zabudowy określonej w uchwale.

**§ 17.** Na obszarach objętych planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz poprzez niewłaściwe zbieranie odpadów i odprowadzanie ścieków.

**§ 18.** Na obszarach objętych planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 19.** Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne panujące na obszarach objętych planem i w ich sąsiedztwie.

**§ 20.** Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarach objętych planem działalnością usługową, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą powodować

przekroczeń poziomów określonych w przepisach prawa.

#### Rozdział 4

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 21.** W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednio służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### Rozdział 5

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

**§ 22.** Zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej.

**§ 23.** 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się pasy techniczne, związane z poszerzeniem - istniejących poza granicami planu – dróg. Ustala się parametry poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) dla 1KDp - szerokość 2,60 m;
- 2) dla 2KDp - szerokość od 4,40 m do 14,80 m, przy terenie oznaczonym symbolem 1M/U, z przeznaczeniem na parkingi;
- 3) dla 3KDp - szerokość od 1,50 m do 6,70 m, przy terenie oznaczonym symbolem 2M/U, z przeznaczeniem na parkingi;

2. W liniach rozgraniczających poszerzeń istniejących dróg, KDp, dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej lub innych obiektów i urządzeń związanych z komunikacją, w tym parkingów.

**§ 24.** 1. Przy zachowaniu przepisów prawa oraz z zastrzeżeniem ust. 2, na terenach oznaczonych symbolem 1E i 2E ustala się realizację stacji transformatorowych.

2. Jeżeli zapotrzebowanie na energię elektryczną lub lokalizacja przyszłych odbiorców będą wymagać przeniesienia lub lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem ust. 3, zezwala się na:

- a) wydzielenie z terenu zabudowy jednorodzinnej działki, na której zostanie usytuowana stacja transformatorowa,
- b) jeżeli na terenie E nie zostaną zlokalizowane urządzenia elektroenergetyczne wówczas, teren ten może zostać przydzielony do sąsiedniej działki budowlanej.

3. Realizacja stacji transformatorowej w innej lokalizacji niż to wynika z rysunku planu, wymaga uzyskania warunków od dysponenta sieci energetycznej, zgodnie z przepisami prawa.

**§ 25.** 1. Przy zachowaniu przepisów prawa oraz z zastrzeżeniem ust. 2, na terenie oznaczonym symbolem 1K ustala się realizację przepompowni ścieków.

2. Jeżeli zapotrzebowanie na odbiór ścieków lub lokalizacja przyszłych odbiorców będą wymagać przeniesienia lub lokalizacji dodatkowej przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3, zezwala się na:

- a) wydzielenie z terenu zabudowy jednorodzinnej działki, na której zostanie usytuowana przepompownia ścieków,
- b) jeżeli na terenie K nie zostaną zlokalizowane urządzenia kanalizacyjne wówczas, teren ten może zostać przydzielony do sąsiedniej działki budowlanej.

3. Realizacja przepompowni ścieków w innej lokalizacji niż to wynika z rysunku planu, wymaga uzyskania warunków od dysponenta sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami prawa.

#### Rozdział 6

##### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

**§ 26.** Ustala się, że na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M/U i 2M/U zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa, oraz następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy: z zastrzeżeniem pkt. 2, do III kondygnacji rozumianych, jako budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, do 12,50 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 2) plan dopuszcza realizację usług w bryle budynków zlokalizowanych na terenach M/U, zgodnie z § 9 ust. 3, w tym dopuszcza się realizację usług w części parterowej budynków;
- 3) dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, rozumianych zgodnie z § 4 pkt 13, o wysokości do 13,50 m;
- 4) dach dwu lub wielospadowy: o kącie nachylenia od 35° do 45°, ponadto:
  - a) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko – podobnych,
  - b) plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

**§ 27.** 1. Przy zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonej symbolami: 1M/U, 2M/U dopuszcza się możliwość realizacji terenu zieleni wewnątrzosiedlowej, w formie np. ogrodu lub skweru ogólnodostępnego, lub ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych.

2. Dopuszcza się realizację terenu zieleni wewnątrzsiedlowej w innym miejscu, w granicach działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej.

**§ 28.** Ustala się, że na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M/U/ZP zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa, oraz następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy: z zastrzeżeniem pkt. 2, do III kondygnacji rozumianych jako budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, do 12,50 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 2) dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, rozumianych zgodnie z § 4 pkt 13, o wysokości do 13,50 m;
- 3) dach dwu lub wielospadowy: o kącie nachylenia od 35° do 45°, ponadto:
  - a) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko – podobnych,
  - b) plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

**§ 29.** Przy zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej z zielenią urządzoną, oznaczonego symbolem: 1M/U/ZP ustala się:

- 1) możliwość realizacji terenu zieleni wewnątrzsiedlowej, w formie np. ogrodu lub skweru ogólnodostępnego, lub ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych;
- 2) powierzchnia terenu zieleni urządzonej minimum 360 m<sup>2</sup>;
- 3) realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 4) zagospodarowanie urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi np. boisk do gry zespołowej oraz placu zabaw dla dzieci, skwerów zieleni, małej architektury, ciągów spacerowo – pieszych, itp.

**§ 30.** Ustala się, że na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 2) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą lub szeregową, którą można zrealizować w ramach terenu 4MN;
- 3) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym, do 10,50 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;

4) dach dwu lub wielospadowy: o kącie nachylenia od 35° do 45°, ponadto:

- a) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko – podobnych,
- b) plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

**§ 31.** 1. Ustala się realizację budynków garażowych jako dobudowanych lub wbudowanych do budynku mieszkalnego; dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla garaży i innych budynków wolnostojących ustala się:

- 1) wysokość budynków: I kondygnacja lub do 3,00 m licząc od poziomu terenu do okapu;
- 2) dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek budowlanych, zgodnie z § 15.

**§ 32.** Na obszarach objętych planem dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, np. basenów ogrodowych, oczek wodnych itp.

**§ 33.** 1. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy:

- 1) dla terenu M/U do 45%;
- 2) dla terenu M/U/ZP do 35%;
- 3) dla terenów MN do 35%.

2. Ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych na terenach M/U i MN min. 30%.

3. Ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych na terenie M/U/ZP min. 35%.

**§ 34.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) 5 m od linii rozgraniczających: drogę dojazdową 1KDW, ciągów pieszo – jezdnych Kxx oraz teren 1KDp;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających: tereny 2KDp i 3KDp;
- 3) 7,5 m od osi przewodu istniejących linii elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 35.** Na obszarach objętych planem ustala się następujące ilości miejsc postojowych:

- 1) min. 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej lub
- 2) min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług.

#### Rozdział 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

Nie ustala się.

#### Rozdział 8

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

**§ 36.** Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 ustala się wydzielenie działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki:
  - a) nie mogą być mniejsze niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej oraz 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
  - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) zasady powyższe nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod poszerzenie dróg, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek budowlanych będzie wynikał z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

#### Rozdział 9

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

Nie ustala się.

#### Rozdział 10

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

**§ 37.** Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg gminnych oraz nowo wydzielonych: drogi wewnętrznej, KDW będącej ulicą dojazdową oraz ciągów pieszo – jezdnych, Kxx, na warunkach określonych w przepisach prawa oraz przy zachowaniu ustaleń § 38 i § 39.

**§ 38.** Na terenie objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW, dla której ustala się:

- 1) charakter drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6 m;
- 4) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
- 5) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 6) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 7) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: 3,5 m;
- 8) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.

**§ 39.** Na obszarach objętych planem wyznacza się ciągi pieszo – jezdne 1Kxx i 2Kxx, dla których ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: 8 m,
- 2) realizację pieszo – jezdni o utwardzonej nawierzchni;
- 3) przy zjazdach zachować odpowiednie, wynikające z przepisów prawa, pola widoczności;
- 4) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa, a także należy zapewniać ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ciągów;
- 5) dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 6) pozostałe nie wymienione parametry realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

**§ 40.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP ustala się:

- 1) realizację nasadzeń zielenią średnią i niską, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 2) zagospodarowanie urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi np. boisk do gry zespołowej oraz placu zabaw dla dzieci, skwerów zieleni, małej architektury, ciągów spacerowo – pieszych, itp.

**§ 41.** 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się obowiązek, przed rozpoczęciem prac budowlanych, skablowania linii elektroenergetycznych znajdującej się w granicach planu, zgodnie z przepisami prawa i zasadami określonymi przez dysponenta sieci.

2. Dopuszcza się przeniesienie istniejącej linii elektroenergetycznej poza granice opracowania planu przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa, uzgodnieniu z dysponentem sieci i uzyskaniu warunków technicznych.

**§ 42.** Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, 1KDW lub pasa technicznego związanego z poszerzeniem istniejącej drogi, KDp, oraz ciągów pieszo – jezdnych 1Kxx i 2Kxx, przy zachowaniu przepisów prawa, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) ścieki bytowe:
  - a) do sieci kanalizacyjnej,
  - b) dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) plan dopuszcza zmianę lokalizacji terenu K, po uzyskaniu warunków technicznych, zgodnie z § 25;
- 2) wody opadowe i roztopowe:
  - a) czyste wody opadowe należy zagospodarować w granicy działki budowlanej, w celu zatrzymania jak największej ilości wód opadowych w gruncie i umożliwienia zasilenia wód gruntowych wodami opadowymi,
  - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg oraz z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej,
  - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice działki budowlanej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:
  - a) z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - b) ustala się rozmieszczenie hydrantów, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) zaopatrzenie w energię: ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach E; plan dopuszcza zmianę lokalizacji terenów E, po uzyskaniu warunków technicznych, zgodnie z § 24;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować nośniki energii charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak np.: paliwa gazowe, paliwa płynne, energia elektryczna, dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii;
- 6) inne elementy infrastruktury: zgodnie z przepisami prawa.

#### Rozdział 11

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

**§ 43.** Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych.

**§ 44.** Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów prawa.

**§ 45.** Do czasu realizacji stacji transformatorowej na terenie E, dopuszcza się korzystanie z urządzeń istniejących poza granicami planu.

**§ 46.** Do czasu docelowego zagospodarowania pasów technicznych KDp, dopuszcza się realizację nasadzeń zielenią niską (trawniki).

#### DZIAŁ III

#### **Przepisy końcowe.**

**§ 47.** Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

**§ 48.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 49.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kórnik.

**§ 50.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) Maciej Marciniak



Wzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik

0 10 20 30 40 50m

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,  
NA DZ. NR EWID. 114/2 I 148/8, OBRĘB RADZEWÓ, GM. KÓRNIK,  
SKALA 1 : 1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR V/53/2011  
RADY MIEJSKIEJ W KÓRNIKU  
Z DNIA 22.02.2011  
OPUBL. W DZ. URZ. WOJ. WLKP.  
NR. ... Z DN. .... POZ. ...

- GRANICE OBSZARÓW OBSŁUGI PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBYWIAŁKOWE LINIE ZABUDOWY
- POSTULOWANE GRANICE PODZIAŁU
- POSTULOWANA ZABUDOWA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ Z ZIELENIA URZĄDZONA
- TERENY DRÓG MENETAZOWYCH
- TERENY DRÓG MENETAZOWYCH
- CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- PASY TECHNICZNE ZWIĄZANE Z POSZERZENIEM ISTNIEJĄCEJ DRUGI
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- POSTULOWANA ZIELEŃ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH PRZEZNACZONA DO SKALOWANIA ZNAJDUJĄCA SIĘ POZA PLANEM
- SN Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH
- SN Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH
- SN Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH PRZEZNACZONA DO SKALOWANIA ZNAJDUJĄCA SIĘ POZA PLANEM
- POSTULOWANA TRASA SKŁADOWANIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN Z PASIEK TECHNOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCA SIĘ POZA PLANEM

<b>ITP</b>	
BUDOWA INWESTYCJI TECHNOLOGICZNA	
PLANOWANA PRZESTRZENNA SIŁA	
GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. IWONA KONIEWICZ
	ul. Wolności 24/6
	63-400 Kórnik
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr inż. Robert Januszewski
	mgr inż. Sławomir
	mgr Katarzyna Szczęśliwa
	mgr inż. Sylwia Kosińska
	mgr Tomasz Wądrowecki
	mgr Kamil Malczewski
	mgr Przemysław Górnica



Załącznik nr 2  
do uchwały nr V / 53 /2011  
Rady Miejskiej w Kórniku  
z dnia 22 lutego 2011r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kórniku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na dz. nr ewid. 114/2 i 148/8, obręb Radzewo, gm. Kórnik.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Kórniku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie wniesiono 1 uwagę, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Kórnik.

§ 2. Rada Miejska w Kórniku podejmuje rozstrzygnięcie uwagi, zgodnie z załączonym wykazem.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lp.	Data wpływu, uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Kórnik w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kórniku	
I.	09.08.2010 r.	Piotr Swoboda ul. Miltczyńska 16E/4 Poznań	Wnioskodawca przedłożył nową koncepcję zagospodarowania podziału nieruchomości.	Działka ozn.nr.ewid.148/8 Radzewo, gm. Kórnik	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Zgodne z rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Kórnik

Załącznik nr 3  
do uchwały nr V / 53 / 2011  
Rady Miejskiej w Kórniku  
z dnia 22 lutego 2011 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE

sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Kórniku, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym: ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity z 2008 r., Dz. U. Nr 88 poz. 539); ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami); ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami); ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami); prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego; oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Gmina w najbliższym czasie nie przewiduje realizacji inwestycji infrastrukturalnych, o których mowa w § 1 i nie zobowiązuje się, w ciągu najbliższych 10 lat do realizacji tej infrastruktury.

§ 3. Obszar graniczący z terenem w granicach planu nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W pobliżu głównych dróg określających teren opracowania przebiega podziemna sieć in-

frastruktury technicznej w postaci wodociągu, brak natomiast sieci kanalizacyjnej.

§ 4. 1. Wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

§ 5. 1. Zgodnie z § 10 ustaleń planu, terenem publicznym, jest teren przeznaczony pod poszerzenie dróg gminnych. W związku z tym, jeżeli Gmina będzie realizować ustalone planem zagospodarowanie, obciążą to jej budżet w momencie realizacji tego przedsięwzięcia.

2. Tereny zieleni urządzonej będą realizowane ze środków inwestora i jego staraniem.

3. Tereny urządzeń elektroenergetycznych oraz urządzeń kanalizacyjnych będą realizowane z środków inwestora lub dostawców przedmiotowych mediów.

§ 6. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie z istniejącej drogi gminnej i nowo projektowanej drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna na terenie zabudowy wielorodzinnej będzie realizowana ze środków inwestora i jego staraniem.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.