

- projekt-

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 4 po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, za wyjątkiem budynków gospodarczo – garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) budynku gospodarczo – garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U i 2MN/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP i 9ZP**;
- 5) tereny zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: **1Z/WS i 2Z/WS**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT i 4IT**;
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KX i 2KX**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW i 27KDW**;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 11) 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 lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, zachowanie ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów;
- 2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków;
- 4) możliwość zabudowy działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w §7 pkt 7, które zostały wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń z przesłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam, za wyjątkiem szyldów, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN,**
  - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach: **1MN/U i 2MN/U,**
  - c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenie **RM;**
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - c) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynku gospodarczo - garażowego: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 25%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 60%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy i kącie nachylenia od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) 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;
- 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **5MN**, **6MN**, **15MN** i **16MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - b) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie większą niż 10,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 60%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 450,0 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy i kącie nachylenia od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) 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;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, albo jednego budynku usługowego albo budynku mieszkalno – usługowego rozumianego jako budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - c) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach lub elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>,
  - d) wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego albo mieszkalno - usługowego: nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

- 3) wysokość budynku gospodarczo - garażowego: nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 35%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 30%;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy strome dwuspadowe, o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy i kącie nachylenia od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
  - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - b) minimum jedno miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego;
- 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczonego symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, wiat oraz silosów;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich: nie większą niż 12,0 m;
- 5) wysokość garaży: nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) wysokość wiat: nie większą niż 8,0 m;
- 7) wysokość silosów: nie większą niż 12,0 m;
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;
- 9) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 20%;
- 11) dachy strome dwuspadowe, o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy i kącie nachylenia od 35° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad budynkami gospodarczymi, inwentarskimi, nad wiatami oraz nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów, części garażowe;
- 13) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§11.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** ustala się powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy do 100,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m;
- 2) ciągów pieszych i rowerowych.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **9ZP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej – parku wiejskiego;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych.

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

- 1) nakaz zachowania rowów jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, kładek, przejść, przepustów.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT, 3IT** i **4IT** ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4,0 m.

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

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

§16. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW** i **27KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD**, terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL** oraz terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **KDZ** ustala się:

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

§18. 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 ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji wszystkich terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

§19. 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 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: 90°.

§20. 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, w szczególności sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN80 odboczka Gądki (rok budowy 1990) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 30,0 m.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§22. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§23. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik

uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§24. 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%.

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

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



**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 4**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXIV/276/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zagospodarowania, uporządkowania i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dynamicznie rozwijającej się części gminy Kórnik, w obrębie Dachowa. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 208 ha. Następnie, uchwałą Nr XXXVI/399/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik dopuszczono wykonanie uchwały Nr XXIV/276/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2012 r. w częściach. Niniejszy etap 4 obejmuje część o powierzchni ok. 38,6 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem - etap 4 obejmuje w swych granicach tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (RM, MN, U).

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo oraz terenów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach opracowania znajdują się grunty klasy III (RIIIb) o powierzchni 0,8766 ha, dla których wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (działki nr ewid.: 199/1, 199/9, 198, 200/16, 200/17, 200/18, 200/23, 200/24, 200/25, obręb Dachowa). W związku z powyższym przeprowadzono procedurę odrolnienia i uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,8766 ha gruntów rolnych klasy IIIb (Decyzja z dnia 4 listopada 2021 r., znak: DN.tr.602.177.2021).

W projekcie planu jako funkcję wiodącą ustalono funkcję mieszkaniową jednorodziną z zabudową wolno stojącą, uzupełnioną funkcją mieszkaniowo – usługową oraz terenami zieleni urządzonej. Usankcjonowano ponadto zabudowę mieszkaniową jednorodziną z budynkami w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowę zagrodową. Wyznaczone w projekcie tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą

zajmują obszar o powierzchni ok. 258 000 m<sup>2</sup>. Forma strukturalna i własnościowa zaprojektowanych terenów mieszkaniowych stwarza możliwość powstania ok. 322 działek budowlanych, przy założeniu ich minimalnej wielkości na poziomie 800 m<sup>2</sup>.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
  - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
  - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
  - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
  - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
  - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
  - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych;

- k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
  - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
  - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg wewnętrznych dostępnych z drogi publicznej powiatowej;
- 4) zgodność z wynikami Analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr XVI/190/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik oraz planów miejscowych: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie

ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.