**UCHWAŁA NR …/…/2021**

**RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK**

**z dnia …. 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dachowie, w rejonie ulic Nowina i Chabrowa, 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r., poz. 11) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1. Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
2. Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3. Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4. Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

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

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

3. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Określenie „powierzchnia całkowita zabudowy” oznacza sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
3. teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
4. tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS** i **2WS**;
5. tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT** i **2IT**;
6. teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KX**;
7. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW, 8KDW** i **9KDW**;
8. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD** i **2KDD**;
9. teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

2. W obrębie terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **MN/U** wyznacza się strefy zieleni.

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

3. Dopuszcza się:

1. przebudowę i rozbudowę, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków z zachowaniem ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
2. wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich.

4. Ustala się następującą kolorystykę elewacji budynków:

1. kolory podstawowe: odcienie bieli i szarości, odcienie kolorów naturalnych - drewna i ceramiki, przy czym dopuszcza się stosowanie wyłącznie jednego koloru podstawowego dla wszystkich elewacji budynku;
2. kolory uzupełniające: dowolne, przy czym dopuszcza się stosowanie nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na elewacjach budynku.

5. Ustala się zakaz:

1. stosowania ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
2. lokalizacji budynków w strefach zieleni.

§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** i **4MN**,

b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenie **MN/U**;

1. zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
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 kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN** ustala się:

1. lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
2. dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 50,0 m2 na działce budowlanej;
3. wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
4. wysokość budynku gospodarczego albo garażu:

a) nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) nie większą niż 4,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia do 30°;

1. powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
2. intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
3. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
4. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m2;
5. dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
6. dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów, części garażowe oraz nadbudynkami gospodarczymi i garażami;
7. liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy;
8. liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego 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 gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 50,0 m2,

c) wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona;

1. wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo budynku mieszkalno – usługowego: nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
2. wysokość budynku gospodarczego albo garażu:

a) nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) nie większą niż 4,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia do 30°;

1. powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
2. intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
3. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
4. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800,0 m2;
5. dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
6. dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo budynków mieszkalno - usługowych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów, części garażowe oraz nadbudynkami gospodarczymi i garażami;
7. liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy;
8. liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1. dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
2. dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych;
3. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się dopuszczenie lokalizacji kładek, przejść i przepustów.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1IT** i **2IT** ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej:

1. elektroenergetycznej na terenie **1IT**;
2. kanalizacyjnej – przepompowni ścieków na terenie **2IT**.

§11. Na terenie ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

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

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

§13. 1. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD** i **2KDD** oraz na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL** ustala się:

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

§14. 1. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji wszystkich terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska.

2. Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik – Środa Wielkopolska” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r., ważnej do dnia 19.07.2021 r.

§15. 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.

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

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

§17. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w granicach planu.

§18. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Kórnik

Adam Lewandowski