

Uchwała nr XXV / 254 / 2008
Rady Miejskiej w Kórniku
z dnia 25 czerwca 2008r.

Uchwała ogłoszona
Dziennik Urzędowy Woj. Wlkp.
Nr 144 poz. 2594
z dnia 29.08.2008r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, 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 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, 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 2007 r. Nr 127 poz. 880), Rada Miejska w Kórniku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów działalności gospodarczej w Dachowej, 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 : 2 000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z § 3 pkt 1;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 6) funkcji terenu – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 7) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu lub do powierzchni działki, wyrażony w procentach;

- 9) linii zabudowy - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, przy czym planem ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od dróg w jakiej można sytuować zabudowę; nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp.;
- 10) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą, magazynową, składową i usługową;
- 11) działalności wysokiej technologii - należy przez to rozumieć produkcję lub usługi charakteryzujące się wysoką wartością dodaną wytwarzanych produktów lub świadczonych usług, w tym także: działalność gospodarcza, w dziedzinach produkcji i rzemiosła wysokiej technologii: np. laboratoria badawcze, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, jednostki projektowe, instytucje gospodarcze, środki masowej komunikacji i łączności oraz inne podobne;
- 12) parku technologicznym – należy przez to rozumieć zespół wyodrębnionych nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną, utworzony w celu dokonywania przepływu wiedzy i technologii pomiędzy jednostkami naukowymi, a przedsiębiorstwami;
- 13) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 14) działce budowlanej – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 z 2004 r. Dz.U. Nr 204, poz. 2086, ze zm.);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz.U. Nr 156, poz. 1118 ze 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 ze zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 121, poz. 1266 ze zm.);
- 6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 ze 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 ze zm.);
- 9) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity z 2002 r. Dz.U. Nr 147, poz. 1229 ze 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 z 2004 r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- 12) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia

do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 254, poz. 2573 ze zm.);

- 13) rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu Nr 40/07.

§ 6. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń niniejszego planu został wyznaczony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr VIII/72/2007 z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik zatwierdzonym Uchwałą Nr XVI/156/2007 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 października 2007 r.

§ 7. 1. Planem objęto obszar o powierzchni: 67,74 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest przy północno – wschodniej części gminy Kórnik, przy granicy z gminą Kleszczewo, pomiędzy autostradą A2 a drogą ekspresową S11.

3. Obszar objęty planem miejscowym stanowią działki oznaczone ewidencyjnymi nr 79/1, 80, 81.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt. 1.

Dział II Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1

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

§ 9. 1. Na obszarze działalności gospodarczej ustala się następujące podstawowe przeznaczenia:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ;
- 3) teren stanowiący pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi, oznaczony na rysunku planu symbolem KDp;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

2. Na terenach P/U ustala się następujące kategorie przeznaczenia uzupełniającego:

- a) biura, siedziby zarządów firm,
- b) działalność produkcyjna lub usługowa, w tym usługi wysokiej technologii,
- c) laboratoria badawcze,
- d) hotele,
- e) gastronomia;
- f) handel detaliczny lub hurtowy,
- g) zieleń, w tym zieleń parkowa,

- h) komunikacja samochodowa: parkingi, place manewrowe itp.,
- i) trasy komunikacji samochodowej w postaci dróg wewnętrznych,
- j) urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną,
- k) urządzenia lub sieci zaopatrzenia w gaz,
- l) inne urządzenia lub sieci niezbędne i związane z funkcjonowaniem inwestycji.

§ 10. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 2) pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi, teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDp.

§ 11. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny ogólnodostępne, którymi są tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

§ 12. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 ust. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów:

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1) rola kl. III a | o pow. 4,5100 ha; |
| 2) rola kl. III b | o pow. 7,9000 ha; |
| 3) rola kl. IV a | o pow. 51,1000 ha; |
| 4) rola kl. IV b | o pow. 2,5600 ha; |
- na cele określone w uchwale.

§ 13. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 14. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą, w szczególności w rozdziałach 5 i 6.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z:

- 1) górnictwem;
- 2) produkcją metali;
- 3) przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- 4) chowem lub hodowlą zwierząt.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu nie należy dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, przez niekorzystne przekształcanie jej budowy oraz poprzez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

2. Zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających stosunki gruntowo-wodne panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie.

§ 17. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną działalnością na terenie P/U, o których mowa w § 9 ust 1 i 2, nie mogą powodować przekroczeń poziomów określonych w przepisach prawa na granicy nieruchomości, na której są zlokalizowane.

§ 18. Wzdłuż granic terenów P/U należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 20,00 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 20. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne określone w § 10.

§ 21. Linie rozgraniczające tereny publiczne zostały oznaczone zgodnie z zasadą określoną w § 13.

§ 22. Dla drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, realizowanej jako ulica klasy Z (zbiorcza):

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających: 20,00 m;
- 2) ustala się realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 7,00 m (2 x 3,5 m), dla której należy wykonać nawierzchnię zgodnie z przepisami prawa, przy czym:
 - a) przy indywidualnych zjazdach na poszczególne tereny lub działki budowlane należy zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności,
 - b) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulicy 1KDZ musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - c) w przypadku realizacji inwestycji o dużym natężeniu ruchu drogowego, tzn. przekraczającym 25% udziału w ruchu na ulicy, należy zastosować dodatkowe pasy włączenia, wyznaczone na terenach P/U, o parametrach wynikających z przepisów prawa, przy czym dopuszcza się realizację wspólnego zjazdu do kilku działek budowlanych lub do kilku podmiotów gospodarczych oraz na drogi wewnętrzne,
 - d) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa;
 - e) należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic;
- 3) na skrzyżowaniach należy zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 4) dopuszcza się realizację zatok autobusowych, zgodnie z przepisami prawa;
- 5) ustala się realizację jedno lub dwustronnego chodnika o szerokości min. 1,50 m, oddzielonego od jezdni pasem zieleni;

- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przepisami;
- 7) dopuszcza się realizację skrzyżowania skanalizowanego z drogą publiczną 2KDZ, zgodnie z przepisami prawa;
- 8) pozostałe nie wymienione parametry realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa;
- 9) bramę wjazdową odsunąć, od linii rozgraniczających ulicy, na głębokość najdłuższego pojazdu przewidzianego do obsługi podmiotów, działających na terenach P/U.

§ 23. Dla drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, realizowanej jako ulica klasy Z (zbiorcza):

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających: 30,00 m;
- 2) ustala się realizację jednoprzestrzenną jezdni, dopuszcza się realizację jezdni z pasem rozdziału, o utwardzonej nawierzchni, którą należy wykonać zgodnie z przepisami prawa, przy czym:
 - a) przy indywidualnych zjazdach na poszczególne tereny należy zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności,
 - b) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulicy 2KDZ musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - c) w przypadku realizacji inwestycji o dużym natężeniu ruchu drogowego, tzn. przekraczającym 25% udziału w ruchu na ulicy, należy zastosować dodatkowe pasy włączenia, wyznaczone na terenach P/U, o parametrach wynikających z przepisów prawa, przy czym dopuszcza się realizację wspólnego zjazdu do kilku działek budowlanych lub do kilku podmiotów gospodarczych oraz na drogi wewnętrzne,
 - d) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa,
 - e) należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic;
- 3) dopuszcza się realizację skrzyżowania skanalizowanego z drogą publiczną 1KDZ, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) na skrzyżowaniach należy zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 5) ustala się realizację jedno lub dwustronnego chodnika o szerokości min. 1,50 m, oddzielonego od jezdni pasem zieleni, zgodnie z przepisami prawa;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przepisami;
- 7) pozostałe nie wymienione parametry realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa;
- 8) bramę wjazdową odsunąć, od linii rozgraniczających ulicy, na głębokość najdłuższego pojazdu przewidzianego do obsługi podmiotów, działających na terenach P/U.

§ 24. Dla pasów technicznych związanych z poszerzeniem istniejących dróg, oznaczonych na rysunku symbolem KDp:

- 1) ustala się pas o szerokości od 7,00 m do 9,00 m, wyznaczony wzdłuż granicy przedmiotowego terenu z istniejącą drogą gminną (działka o nr ewid. 50), który stanowi rezerwę pod poszerzenie drogi, leżącej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację na terenie KDp urządzeń związanych z drogami: np. chodników, ścieżek rowerowych itp.;
- 3) dopuszcza się na terenach KDp lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem ZP ustala się:

- 1) realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi np. boiskami do gry zespołowej lub placami zabaw dla dzieci, skwerami, małą architekturą, ciągami spacerowymi, itp..

§ 26. Zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskiej.

Rozdział 6

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

§ 27. 1. Na terenach, P/U zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 20,00 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy lub od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 2) ustala się realizację obiektów o wysokich walorach architektonicznych, wykonanych w technologiach zapewniających zachowanie, w ich wnętrzu, warunków wymaganych przepisami prawa, w szczególności w zakresie wymagań klimatycznych, oświetlenia i akustycznych oraz zapewniających ograniczenie niekorzystnych wpływów na zewnątrz obiektów;
- 3) dopuszcza się realizację dominant architektonicznych na terenie oznaczonym symbolem 2P/U, przy czym:
 - a) powierzchnia dominanty nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni zabudowy tego terenu,
 - b) maksymalna wysokości do 25,00 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy lub od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.

2. Na terenach P/U dopuszcza się realizację działalności wysokiej technologii realizowanych w formie parków technologicznych, zgodnie z przepisami prawa.

3. Ustala się przykrycie budynków dachami o dowolnej formie.

§ 28. 1. Na terenach P/U ustala się powierzchnię zabudowy max 50%.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) 20,00 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ,
- b) 20,00 m od granic terenu objętego planem z zastrzeżeniem lit. c;
- c) 20,00 m od granicy terenu zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

§ 29. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń:

- 1) systemu oczyszczania ścieków, realizowanego w zamkniętym systemie obiegu wody;
- 2) do pozyskiwania niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem farm wiatrowych.

§ 30. 1. Ustala się realizację miejsc parkingowych na własnej posesji jako wydzielone parkingi z zadrzewieniem lub garaży, w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenu lub obiektów oraz zgodnie z przepisami prawa.

2. Ustala się, że konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, a usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 31. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolem ZI ustala się:

- 1) realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej, niskiej zimozielonej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,00 m;

2. Na terenie ZI dopuszcza się realizację podziemnych lub naziemnych zbiorników przeciw pożarowych.

§ 32. Na obszarze planu ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem.

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.

§ 33. 1. Obszar objęty planem położony jest :

- 1) częściowo w granicach III, zewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny (rozporządzenie przywołano § 5 pkt 13), dla której brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, jednak należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami prawa;
- 2) w strefie ochrony wód gruntowych – OWO, w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144.

Rozdział 8

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

§ 34. Na terenie P/U ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) dopuszcza się podział terenów P/U na działki budowlane, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - a) nie mogą być mniejsze niż 1 ha,
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami prawa,
 - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - d) winny zachować gabaryty umożliwiające zlokalizowanie na nich zabudowy z zachowaniem określonej niniejszą uchwałą intensywności zabudowy i wymaganej liczby miejsc parkingowych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz poszerzenie istniejących dróg, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikał z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 35.1. Dla terenów P/U z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się obowiązek zachowania, przewidzianych w przepisach prawa, odległości od urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się skablowanie lub przeniesienie istniejącej linii elektroenergetycznych.

§ 36. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej.

§ 37. W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,00 m n.p.t na obszarze objętym planem ustala się obowiązek uzgodnienia z Dowództwem Sił Powietrznych.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej

§ 38. Obsługę komunikacyjną terenów P/U ustala się z dróg publicznych (1KDZ i 2KDZ) oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 39. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic KDZ oraz w pasie technicznym KDp lub w drogach wewnętrznych oraz dopuszcza się w zieleni izolacyjnej ZI, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

1) ścieki sanitarne:

a) docelowo z zastrzeżeniem lit. b, do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przepompownię ścieków, zrealizowaną w ramach terenów publicznych lub terenów P/U, dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,

b) dopuszcza się zastosowania systemu indywidualnego oczyszczania ścieków;

2) ścieki technologiczne:

a) ścieki technologiczne nie odpowiadające składem ściekom bytowym należy podczyszczać, przez indywidualny system oczyszczania, do odpowiednich parametrów określonych w przepisach prawa, a docelowo do sieci kanalizacyjnej lub oczyszczalni ścieków, o której mowa w pkt 1 lit b,

b) dopuszcza się zastosowanie zamkniętych obiegów wodnych, zgodnie z przepisami prawa;

3) ścieki i wody deszczowe:

a) z dróg i powierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem lit. b i c, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do lokalnej kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w odpowiednie urządzenia, przewidziane przepisami prawa, (np. separatory błota i tłuszczu); dopuszcza się odprowadzanie deszczówki do pobliskich rowów leżących poza granicami planu, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, do parametrów określonych w przepisach prawa,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych, z powierzchni dachów, w ramach działki: bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub gromadzenie wody w zbiornikach ppoż. albo w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w § 16 ust. 2,

- d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 4) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, z sieci wodociągowej z wykorzystaniem urządzeń zaopatrzenia w wodę, dopuszcza się realizację naziemnych lub podziemnych zbiorników ppoz.,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji lokalnego ujęcia wody;
- 5) zaopatrzenie w energię: ze stacji transformatorowych lokalizowanych na terenach P/U, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację więcej niż jednej stacji transformatorowej na każdym terenie P/U, pokazanym na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację napowietrznych (nasłupowych) stacji transformatorowych w poszerzonych pasach dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami prawa,
 - c) wielkość i lokalizacja stacji będzie wynikała z faktycznego zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 6) sieć gazowa: dopuszcza się podłączenie do sieci zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, przy czym dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego gromadzonego w zbiornikach;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczeń, (np. gaz, olej opałowy);
- 8) dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 9) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 40. Dopuszcza się tymczasową realizację jezdni o szerokościach mniejszych niż określone w uchwale, jednak muszą być spełnione wymogi określone dla drogi pożarowej, w tym min. światło utwardzonej jezdni – 5,00 m, z zakazem zmniejszania go stałymi elementami i zadrzewianiem.

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

§ 42. Do czasu realizacji stacji transformatorowej, dopuszcza się korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych istniejących poza granicami planu.

§ 43. Do czasu docelowego zagospodarowania pasów technicznych KDp, dopuszcza się realizację nasadzeń zielenią niską (trawniki) oraz dopuszcza się realizację chodnika lub ścieżki rowerowej.

Dział III **Przepisy końcowe.**

§ 44. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi:

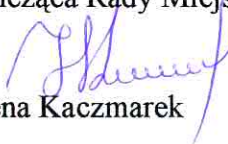
- 1) zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 5 przepisów chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 45. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kórnik.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej


Irena Kaczmarek

Uzasadnienie
do uchwały nr XXV / 254 / 2008
Rady Miejskiej w Kórniku
z dnia 25 czerwca 2008 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik.

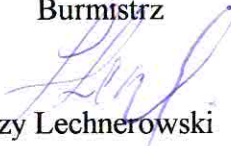
Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25 kwietnia 2007 r na Sesji Rady Miejskiej w Kórniku Uchwały Nr VIII/72/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu.

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XVI/156/2007 Rady Miejskiej w Kórniku, z dnia 29 października 2007 r.

Wobec wyczerpania - przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Kórniku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów działalności gospodarczej w Dachowej gm. Kórnik, w celu uchwalenia.

Burmistrz


Jerzy Lechnerowski

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik.**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Rada Miejska w Kórniku podejmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik.

Postanawia się odrzucić wniesioną do projektu planu uwagę, zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Kórnik z dnia 11 czerwca 2008 r.

Powody nie uwzględnienia uwagi:

Obecny wariant przebiegu dróg zbiorczych 1KDZ i 2KDZ jest integralnym elementem związanym z rozwojem obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Dachowa. Został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/156/2007 Rady Miejskiej w Kórniku, z dnia 29 października 2007 r. Studium przewiduje lokalizację działalności produkcyjnej jak również szeroko rozumianych usług. Niezbędna jest zatem realizacja odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej obsługującej przedmiotowy teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wytyczne do przyjętego w planie rozwiązania drogowego wynikają z koncepcji układu komunikacyjnego Gminy Kórnik z 2005 roku, która zakłada między innymi realizację dwóch dróg przechodzących przez przedmiotowy teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik. Projektowana droga gminna (1KDZ) będzie miała za zadanie usprawnić komunikację mieszkańców pobliskich miejscowości oraz będzie stanowiła drogę zbiorczą dla projektowanej drogi 2KDZ.

Przedmiotowy teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie głównie obsługiwany poprzez drogę 2KDZ, która połączona z drogami wojewódzkimi umożliwi dojazd do pobliskiej autostrady A2 i drogi ekspresowej S11.

Jakikolwiek wzmożony ruch pojazdów o wysokim tonażu będzie odbywał się poprzez drogę 2KDZ.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie umożliwi podłączenia drogi 1KDZ do ulicy Okrężnej. Takie rozwiązanie będzie możliwe dopiero w wyniku innej procedury planistycznej. Obecnie będzie to droga bez wyjazdu.

Wobec powyższego, zagrożenia, o których piszą mieszkańcy w uwadze z 6 czerwca 2008 r. nie występują w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowe, gm. Kórnik.

Przewodnicząca Rady Miejskiej


Irena Kaczmarek

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej w Dachowej, gm. Kórnik, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania .

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami) i prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu Rada Miejska w Kórniku, rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Południowy obszar graniczący z terenem planu wyposażony jest w sieć wodociagową i elektroenergetyczną, natomiast brak sieci kanalizacyjnej – będzie realizowana na koszt i staraniem inwestora.

§ 2. 1. Wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci.


2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci.

§ 3. Zgodnie z § 10 ustaleń planu, terenem publicznym są tereny przeznaczone pod tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ oraz poszerzenie istniejącej drogi gminnej KDp - realizacja ustaleń planu zagospodarowania nastąpi ze środków inwestorów.

§ 4. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie z nowo projektowanych dróg 1KDZ i 2KDZ oraz za pośrednictwem istniejących dróg gminnych i nowo projektowanych wewnętrznych. Drogi wewnętrzne na terenie P/U będą realizowane ze środków inwestora i jego staraniem.

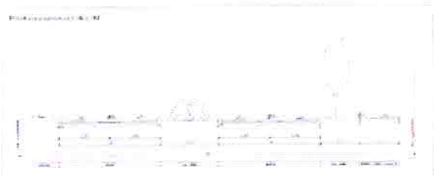
2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.

Przewodnicząca Rady Miejskiej


Irena Kaczmarek

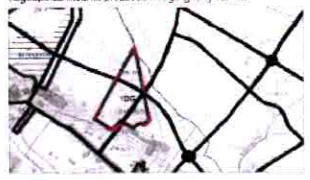
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W DACHOWEJ, GMINA KÓRNIK

SKALA 1 : 2000



- GRANICE OBSZARU PLANOWEGO
- LINIA WYZNAMNIŁA JAKIŚ TYRANTY DROGOWE
- WYKAZUJĄCE ZAKRESY FUNKCYONALNOŚCI
- WYKAZUJĄCE LINIE DZIAŁALNOŚCI
- TERENY OBSZARÓW PRZEGLĄDOWYCH - KRAJOWA, GOSPODARSTWA
- TERENY OBSZARÓW - WILGOŚĆ
- KZD - TERENY OBSZARÓW PRZEGLĄDOWYCH - KRAJOWA, GOSPODARSTWA
- KZD - TERENY OBSZARÓW PRZEGLĄDOWYCH - KRAJOWA, GOSPODARSTWA
- KZD - TERENY OBSZARÓW PRZEGLĄDOWYCH - KRAJOWA, GOSPODARSTWA
- KZD - TERENY OBSZARÓW PRZEGLĄDOWYCH - KRAJOWA, GOSPODARSTWA


Wyrys ze skutkiem ujemnym i skutkiem
zagosporowania przestrzennego gminy Kórnik



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPOROWANIA PRZESTRZENNEGO



ITP INŻYNIERIA I PLANOWANIE
INŻYNIERIA I PLANOWANIE
INŻYNIERIA I PLANOWANIE
INŻYNIERIA I PLANOWANIE

Przewodnicząca Rady Miejskiej

 Irena Kaczmarek