



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 września 2019 r.

Poz. 7888

UCHWAŁA NR XIV/107/2019 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 5 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Łęczyckiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ^{ze zm.}), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ^{ze zm.}) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Łęczyckiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Łęczyckiej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie 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.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) powierzchni zabudowy - przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: 1ZP, 2ZP;
- 3) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: ZP/WS.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych, wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub pełnych ścian z blachy,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) zakaz stosowania elewacji w odcieniach niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 4) zakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach niebieskiego, różowego, fioletowego, zielonego, żółtego;
- 5) zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem sytuacji określonej w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz sytuowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZP – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz przekształcania powierzchni terenu z dopuszczeniem dokonania przekształcenia powierzchni terenu dla dostosowania rzędnej terenu przy wejściu i wjeździe do budynku do poziomu przyległej drogi, z poszanowaniem interesów osób trzecich, położonych w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego;
- 7) ochronę skarpy z zakazem jej podcinania i naruszania jej struktury i stateczności;
- 8) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
- 9) nakaz określenia warunków geologiczno-inżynierskich, przed rozpoczęciem robót budowlanych i zagospodarowania terenu;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - b) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - c) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
 - d) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
 - e) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów, stolarni, lakierni, ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu;
- 11) w celu ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięć, których funkcjonowanie wiąże się z emisją pól elektromagnetycznych, nie może powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
 - a) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
 - b) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków,
 - c) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, anteny na ścianach frontowych budynków.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w granicach terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu; prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) dojazdów i dojazdów,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) przydomowych basenów ogrodowych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo – garażowego, jednej wiaty;
- 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie 9,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej w przypadku dachu o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej w przypadku dachu płaskiego,
 - b) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci od 25° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - płaski, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 60%;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;

- 10) parametry działek budowlanych: z zastrzeżeniem pkt 11, minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 11) parametry określone w pkt 10, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 9. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszczenie sytuowania:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) przydomowych basenów ogrodowych,
 - d) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - e) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych ZP/WS, ustala się:

- 1) wykonanie zbiornika przeciwpowodziowego, o charakterze zbiornika naturalnego bez możliwości betonowania;
- 2) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami:

- 1) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 (GZWP nr 144) Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 3) ochronę Specjalnego Obszaru Ochrony PLH300010 Ostoja Wielkopolska.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczania terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenach 1MN i 2MN: 700 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki:
 - na terenie 1MN - 13,0 m,
 - na terenie 2MN – 18,0 m;

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° , przy czym dopuszcza się kąty w przedziale $80^\circ - 100^\circ$;
- d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się realizowanie wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Łęczyckiej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się możliwość realizacji zbiornika bezodpływowego,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne;
 - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje;
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 16. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 7 oraz w § 6 pkt 12 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

§ 17. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Marian Adamski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/107/2019
Rady Gminy Komorniki
z dnia 5 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI WIRY W REJONIE ULICY ŁĘCZYCKIEJ**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Po raz pierwszy, w terminie od 27 lutego 2019 r. do 28 marca 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 18 marca 2019 r., uwagi przyjmowano do 12 kwietnia 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. ,

Po raz drugi, w terminie od 7 czerwca 2019 r. do 10 lipca 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 czerwca 2019 r., uwagi przyjmowano do 25 lipca 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

*Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/107/2019
Rady Gminy Komorniki
z dnia 5 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WIRY W REJONIE
ULICY ŁĘCZYCKIEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów opracowania przebiega uzbrojone, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej. Zatem gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

*Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski*