

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY KOMORNIKI**

**z dnia .....**

w sprawie **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych na terenie działek nr 277/1 i 277/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych na terenie działek nr 277/1 i 277/2, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki (uchwalonego Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.,).
2. Plan obejmuje obszar działek nr: 277/1 i 277/2 w Wirach.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych na terenie działek nr 277/1 i 277/2”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem”;
  - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## § 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **główne połącie dachowe** – należy przez to rozumieć symetryczne połącie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 6) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 10) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.

## § 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 2) teren zieleni i wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem **Z/WS**;

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 3) zakaz oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) zakaz stosowania gatunków obcych geograficznie i siedliskowo;
- 6) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego, w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MN/U** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) w przypadku lokalizacji usług oświaty na terenie **MN/U** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6

Nie podejmuje się żadnych ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 7

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 8

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej przy zachowaniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
  - 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
  - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i remontu;
  - 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego, przylegającego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 60m<sup>2</sup>;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki z czego funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać jej 20%;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy – 10m z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – 5,5m;

- 9) stosowanie dowolnej geometrii dachu dla zabudowy usługowej i gospodarczo-garażowej;
  - 10) dla głównych połączeń dachowych budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2;
  - 12) maksymalna powierzchnia reklam -  $3\text{m}^2$ , szyldów -  $1,5\text{m}^2$  i tablic informacyjnych –  $2\text{m}^2$ ;
  - 13) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:
    - a) dla obiektów handlowych 3 stanowiska na  $100\text{m}^2$  powierzchni sprzedaży,
    - b) dla obiektów gastronomii 4 stanowiska na 10 miejsc w lokalu,
    - c) dla zabudowy biurowo-administracyjnej 3 stanowiska na  $100\text{m}^2$  powierzchni użytkowej,
    - d) dla obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-c, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych i 5 miejsc dla klientów,
    - e) dla każdego mieszkania 2 stanowiska;
  - 14) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i postoju;
  - 15) obsługa komunikacyjna z terenu przyległej drogi publicznej wzdłuż północnej linii rozgraniczającej teren;
  - 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
  - 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż  $800\text{m}^2$ ;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## § 9

Na terenie zieleni i wód powierzchniowych, oznaczonym na rysunku symbolem **Z/WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i wód powierzchniowych;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej przy wykorzystaniu mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci oraz miejsc postojowych w zieleni w odległości nie mniejszej niż 20 m od rzeki Wirynki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu;
- 5) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 6) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) obsługa komunikacyjna z terenu **MN/U**;
- 8) zakaz grodzenia terenu w strefie 20m od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej.

## § 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

ustala się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Wirynki sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 11**

W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania w sprawie scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **§ 12**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się :

- 1) obowiązek zgłaszanie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP wszelkich obiektów o wysokości większej jak 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 13**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji nie podejmuje się ustaleń.

### **§ 14**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 5) dopuszczenie lokalizowania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości technicznych na włączenie dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub istniejących rowów lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 9) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki;
- 10) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz energii elektrycznej i alternatywnych źródeł energii;

- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 13) dopuszczenie lokalizacji sieci i węzłów telekomunikacyjnych oraz szafek kablowych.

#### **§ 15**

Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

#### **§ 16**

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

#### **§ 18**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.