

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ul. Poznańskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647z późniejszymi zmianami¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami²) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ul. Poznańskiej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń 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 0,5 ha, położony po północno-zachodniej stronie ul. Poznańskiej w Wirach, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ul. Poznańskiej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1446.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379.

Przygotował:

- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 7) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U** jako teren zabudowy usługowej.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
 - b) przed wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i usługowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

- 3) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości dla ogrodzenia boisk sportowych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach, w tym nakazuje się gromadzenie odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku lokalizacji:
 - a) usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usług opieki społecznej jak dla domu opieki społecznej.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych na działce budowlanej w zabudowie wolno stojącej;
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym w szczególności: usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz innych usług z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, wydzielonych w budynku usługowym, o łącznej powierzchni nie większej niż 150 m² oraz nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych,

- f) szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż $3,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) jednej reklamy na działce budowlanej, zlokalizowanej na elewacji budynku, przy czym powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji i $10,0 \text{ m}^2$,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2 ;
 - b) stolarni,
 - c) warsztatów rzemieślniczych,
 - d) usług związanych z obsługą środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego,
 - e) hurtowni,
 - f) magazynów nie związanych z inwestycją usługową realizowaną na działce,
 - g) w budynkach lub na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - h) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) ustala się dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków niepodpiwniczonych nie wyższy niż $0,5 \text{ m}$ nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla dachu płaskiego nie więcej niż $10,0 \text{ m}$ oraz dla dachu stromego nie więcej niż $12,0 \text{ m}$,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż $3,0 \text{ m}$ od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i $5,0 \text{ m}$ do kalenicy,
 - c) wiat – do $4,0 \text{ m}$;
- 7) ogranicza się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%,
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do $60,0 \text{ m}^2$,
 - c) powierzchnię wiaty do 30 m^2 ,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,8;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej, w tym lokalizację pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiednich działek budowlanych w przypadku lokalizacji usług oświaty lub zdrowia i opieki społecznej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż $2500,0 \text{ m}^2$, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych na działce budowlanej na terenie lub w garażu:

- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację nie mniej niż 1 miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc parkingowych;
- 12) ustala się sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
 - 13) zakazuje się wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt 9;
 - 14) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej - ul. Poznańskiej (poza planem)

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25,0 m;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się :
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - c) dla lokalizacji przepompowni ścieków wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,
 - d) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) w zależności od potrzeb lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych lub napowietrznych oraz stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących, przy czym dla stacji małogabarytowej dopuszcza się:
 - wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - lokalizację przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wolno stojących lub lokalizowanych na budynkach.

§ 14. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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