

WÓJT GMINY KOMORNIKI

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZEŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULICY KOLEJOWEJ**

**PROJEKT UCHWAŁY
RADY GMINY KOMORNIKI**

KOMORNIKI, styczeń 2016 r.

Zespół autorski:

mgr Ryszard Kajetańczyk

upr. urb. nr 1632, ZOIU Z-246

mgr inż. Emilia Stawska

mgr inż. arch. Joanna Wleklińska

mgr Joanna Woźniak

UCHWAŁA NR/...../2016
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia2016 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Kolejowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami²) **Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. W związku z uchwałą Nr VI/61/2015 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Kolejowej oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Kolejowej**, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Kolejowej**” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Płecroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okap, gzyms, pochylnia, rampa, schody zewnętrzne wysuniętych poza tę linię;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072, z 2015 r. poz. 1045.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777.

- obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
 - 5) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
 - 6) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w szczególności tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. W zakresie sytuowania urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:
 - 1) dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych o powierzchni nośnika nieprzekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji;
 - 3) zakazuje się montażu świetlnych urządzeń reklamowych;
 - 4) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych i szyldów w pasach drogowych jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego, za wyjątkiem tablic informacyjnych.
3. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych z płyt betonowych z wyłączeniem podmurówek.
5. Ustala się wysokość ogrodzenia od strony dróg nie większą niż 2,0 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe w min. 50% powierzchni ogrodzenia.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

- 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą:
 - 1) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza, także poza granicami terenu, do którego zarządzający posiada tytuł prawny;
 - 2) negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności kolektory słoneczne.

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

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1. Przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.
2. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.
3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:

1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w Rozdziale 3.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

§10. Nie podejmuje się ustaleń 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek określonych w Rozdziale 3.
2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U): **20,0 m**;
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się: ze względu na położenie obszaru

opracowania planu w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia do lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, na całym obszarze objętym planem występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 162 m ponad poziom morza, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym: napowietrznych linii, masztów, wież, anten występuje ograniczenie wysokości do 152 m nad poziom morza; wszelkie projektowane obiekty stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu lotniczego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar planu stanowią drogi publiczne zlokalizowane w granicach oraz poza granicami planu.
2. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem przepisów odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - 1) dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4;
 - 2) dla obiektów i lokali usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4;
 - 3) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych – min. 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych na jednej zmianie;
 - 4) powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 13 ust. 2 pkt 2 oraz w §13 ust. 2 pkt 3, dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
 - 5) należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; dopuszcza się adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
5. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzenie ścieków z obiektów produkcyjnych i usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez jej właściwego zarządcę.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 3.

§14. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych jednostek**

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy:
 - a) okapów i gzymsów – do 0,8 m,
 - b) pochylni, ramp i schodów zewnętrznych – do 1,3 m.
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi, dojścia i dojazdy;
 - 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć w zakresie usług kultu religijnego, usług oświaty, usług opieki zdrowotnej oraz opieki społecznej i socjalnej;
 - 5) zakazuje się lokalizacji 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;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000,0 m²;
 - 7) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,4;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
 - 11) wysokość ustalona w §15 ust. 2 pkt 10 dotyczy kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 12) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych – maks. 15 m;
 - 13) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej – dojazdowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) teren oznaczony symbolem KDD stanowi poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) przestrzeń drogi może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego, lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U i KDD – 1%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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