

**UCHWAŁA NR/...../2016
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Złotej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1991¹), 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 2015 r. poz. 1515) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Złotej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa §2 pkt 1.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Złotej”, sporządzony w skali 1:1000;
- 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 uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50% całkowitej powierzchni ogrodzenia;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi łącznie wszystkich budynków na działce budowlanej na powierzchni terenu;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

- § 4. 1.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak na obszarze planu przestrzeni publicznych.
2. Nie określa 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 ze względu na brak na obszarze planu terenów i obiektów o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 3. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak na obszarze planu terenów z ograniczeniami w ich użytkowaniu oraz objętych zakazem zabudowy.
 4. Nie określa się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak na obszarze planu terenów komunikacji.
 5. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze planu nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IP/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów oświatowych, sportowych, kulturalnych, społeczno-opiekuńczych, zdrowotnych, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zakładów skupu, przetwarzania i składowania odpadów;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 1;

- 3) minimalną intensywność zabudowy 0.01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 1.8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 15 m, z wyłączeniem budynków o których mowa w ust. 1 pkt 12;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 15 m, z wyłączeniem urządzeń budowlanych infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) powierzchnię budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej lokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie większą niż 25 m²;
- 12) wysokość budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej lokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie większą niż 4 m;
- 13) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 14) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 15) lokalizację stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) minimalnie 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni pomieszczeń biurowych w budynkach o funkcji administracyjno-biurowej;
 - b) minimalnie 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów;
 - c) minimalnie 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej;
- 16) sumaryczną ilość stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 17) lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 19) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów;
- 20) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych;
- 21) zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 2,0 m;
- 22) zakaz sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
- 23) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych znajdujących się poza obszarem planu, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 24;
- 24) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej klasy GP, zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 25) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) zakaz lokalizacji świetlnych urządzeń reklamowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U dopuszcza się:
 - 1) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową, o powierzchni nie mniejszej niż 49 m²;
 - 2) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10,0 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m;
 - 3) lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m², na elewacjach budynków;
 - 4) lokalizację tablic informacyjnych;
 - 5) możliwość wykroczenia do 1,5 m poza linie zabudowy gzymsów, schodów, filarów, okapów;
 - 6) przebudowę, remonty, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych;
 - 7) lokalizację urządzeń budowlanych;
 - 8) lokalizację dojazdów, dojazdów;
 - 9) lokalizację i roboty budowlane związane z realizacją urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 10) lokalizację parkingów i obiektów związanych z ich obsługą.

§ 6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1P/U ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60 do 120 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zasady o których mowa w §6 pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych lub przemysłowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się realizację przykładowych podocyszczalni dla ścieków przemysłowych;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z obszaru objętego planem do sieci deszczowej lub zagospodarowanie na obszarze działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Komorniki oraz przepisami odrębnymi.

§ 8. Wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod numerem AZP 54-26/46. W archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

- 2) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 9. Ustala się obowiązek zgłoszenia lokalizacji wszystkich stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości nad poziomem terenu wynoszącej 50 metrów i więcej, właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

§ 10. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% dla wszystkich nieruchomości w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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