DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 czerwca 2023 r.

Poz. 6115

Elektronicznie podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 15.06.2023 12:58:55

UCHWAŁA NR LXXI/608/2023
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 25 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej, 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., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej”;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć mikroinstalację w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

4) 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, tarasów, z wyłączeniem balkonów,

b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

5) powierzchni zabudowy – należy 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,

b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

7) usługach społecznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak:

a) potrzeby administracji publicznej,

b) bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa,

c) wymiaru sprawiedliwości,

d) kultury,

e) oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania,

f) opieki społecznej lub socjalnej,

g) opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali,

h) obsługi bankowej,

i) usług pocztowych lub telekomunikacyjnych,

j) turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym zakwaterowania zbiorowego turystycznego, rekreacyjnego i hotelowego z wyłączeniem:

- obiektów koszarowych,

- zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu;

9) strefie zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością osiągającą wysokość co najmniej 5 m, z możliwością sytuowania podziemnej infrastruktury technicznej.

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

1) teren usług społecznych, oznaczony symbolem: **Us**;

2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;

3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;

4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem: **E**.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zakaz lokalizacji:

a) wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas jej realizacji,

b) napowietrznych linii elektroenergetycznych,

c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

d) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 3 lit. b;

3) dopuszczenie sytuowania:

a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2,

b) szyldów o powierzchni do 1 m^2, o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m^2, przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków;

4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:

a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,

b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;

5) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

6) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania funkcji lub zmiany sposobu użytkowania, lub prowadzenia robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

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

1) nakaz gromadzenia i gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z 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, w tym na terenie **Us**:

a) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) jak dla domów opieki społecznej, w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej;

5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) nakaz wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług społecznych **Us** ustala się:

1) lokalizację budynków i obiektów usług społecznych;

2) dopuszczenie:

a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk, placów zabaw, skateparków, lodowisk, torów saneczkowych,

b) altan rekreacyjnych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat,

c) miejsc postojowych,

d) obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń dla strefy zieleni wysokiej,

f) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 15,0 m,

g) stacji ładowania pojazdów elektrycznych;

3) dla budynków i obiektów wymienionych w pkt 1:

a) wysokość: nie więcej niż 14,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, przy czym przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: nie więcej niż 15,0 m,

b) dach:

- o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 0^0 do 50^0,

- przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: dowolny;

4) dla altan rekreacyjnych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

a) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach: dowolny;

5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną: 1,2,

b) minimalną: 0,01;

6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie strefy zieleni wysokiej, wyznaczonej na rysunku planu;

8) stanowiska postojowe zgodnie z § 14.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu urządzeń elektroenergetycznych **E**, ustala się:

1) sytuowanie stacji transformatorowej;

2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;

3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną: 0,50,

b) minimalną: 0,01;

4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 9. W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**, ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) możliwość realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) stanowisk postojowych,

d) dróg rowerowych,

e) drogowych obiektów inżynierskich,

f) obiektów małej architektury,

g) tablic informacyjnych,

h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) zieleni.

§ 10. W zakresie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) możliwość realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) stanowisk postojowych,

d) dróg rowerowych,

e) drogowych obiektów inżynierskich,

f) obiektów małej architektury,

g) tablic informacyjnych,

h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) zieleni.

§ 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 ochronę:

1) udokumentowanego złoża węgla brunatnego Mosina;

2) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;

3) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

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

1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenu usług społecznych **Us**:

a) minimalna powierzchnia działek: 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,

d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania 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 przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§ 14. W zakresie zasad komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną z ulicy: Szreniawskiej lub Nadrzecznej;

2) realizację stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) minimum 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,

b) minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,

c) dla usług opieki zdrowotnej i opieki społecznej – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej usług,

d) dla usług biurowych – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej biur,

e) dla usług innych niż wymienione wyżej – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

f) sumarycznej ilości stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,

g) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji stanowisk na terenach, o których mowa w § 7 pkt 7;

4) stanowiska postojowe w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;

2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:

a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,

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;
- z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z biogazu,

e) gaz: z sieci gazowej,

f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

- z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa gazowe, ciekłe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
- z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z biogazu,
- w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

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;

4) przy zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.

§ 16. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 3 lit. b 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 2023 r., poz. 977).

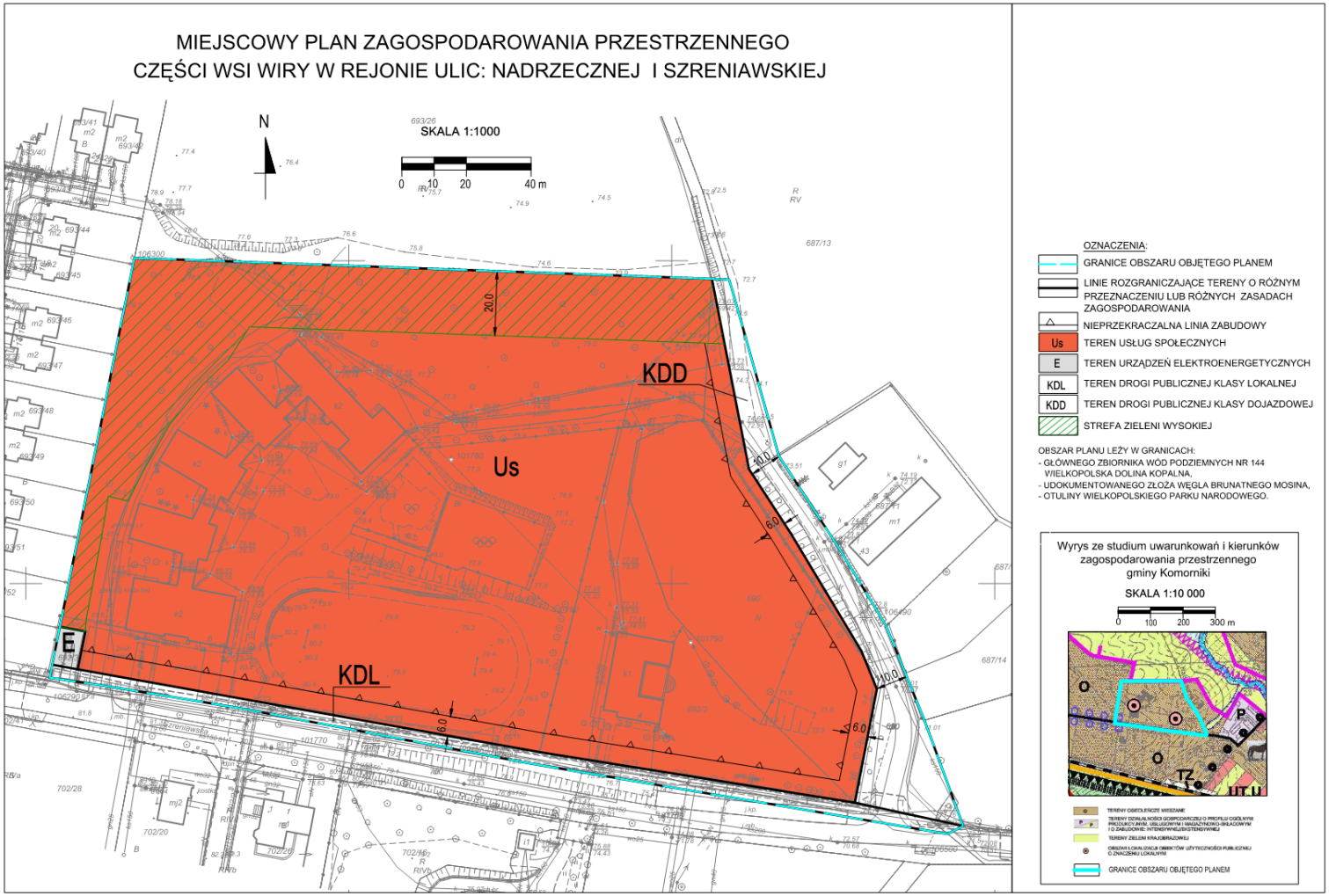
§ 17. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 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 1
do uchwały Nr LXXI/608/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 maja 2023 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXI/608/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- po raz pierwszy: w terminie od 6 października 2022 r. do 4 listopada 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 10 października 2022 r., uwagi przyjmowano do 18 listopada 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.
- po raz drugi: w terminie od 23 lutego 2023 r. do 23 marca 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono w dniu 6 marca 2023 r., uwagi przyjmowano do dnia 6 kwietnia 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXI/608/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: utrzymanie terenu usług społecznych Us oraz urządzenie i utrzymanie dróg publicznych, KDL i KDD będących własnością gminną. Wydatki przewidziane zostały wcześniej, w obowiązującym dotychczas planie. 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXI/608/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne