

UCHWAŁA NR/2020
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia2020

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506¹) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.²) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego 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.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 3) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej”;
- 3) 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

¹ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815

² zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815

- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U i 3U**;
- 2) tereny kultury fizycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Uks i 2Uks**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS/ZK i 2WS/ZK**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D i 2KD-D**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) urządzeń i tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **1Uks i 2Uks** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji na terenach **1U, 2U i 3U**:
 - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych i innych rozwiązań poprawiających komfort akustyczny;

- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G**, **1KD-D** i **2KD-D**, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **3U** ustala się:

- 1) budynki, budowle i zagospodarowanie związane z usługami kultury, kultury fizycznej i nauki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz obiektów związanych z gastronomią;
 - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
 - d) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20 m,
 - e) kondygnacji podziemnej, dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c i lit. d;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - b) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej,

- e) w zakresie dachów stromych ustala się:
 - zakaz bitumicznych pokryć dachowych,
 - kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 10) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 8;
- 11) obsługę komunikacyjną z ulicy Poznańskiej, położonej wzdłuż północnej granicy planu oraz z terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D** oraz **2KD-D** – ulicy Dworcowej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów kultury fizycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Uks** i **2Uks** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli usług kultury i kultury fizycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz obiektów związanych z gastronomią;
 - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
 - d) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20 m,
 - e) kondygnacji podziemnej, dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c i lit. d;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - b) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej,
 - e) w zakresie dachów stromych ustala się:
 - zakaz bitumicznych pokryć dachowych,
 - kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;

- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 10) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 8;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem **1KD-D**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód śródlądowych powierzchniowych lub zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS/ZK i 2WS/ZK** ustala się:

- 1) lokalizację zbiornika przeciwpowodziowego lub zachowanie zieleni naturalnej na terenie **1WS/ZK**,
- 2) zachowanie zieleni naturalnej na terenie **2WS/ZK**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) urządzeń służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej,
 - c) pomostów i urządzeń rekreacyjnych,
 - d) mostów i przepustów,
 - e) dojeżdż i dojazdów;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieków lub lokalizowania obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu,
- 7) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem **1KD-D**.

§ 11. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G**, ustala się:

- 1) klasę główną drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D i 2KD-D**, ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację placów do zawracania na terenie **1KD-D**.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszarów objętych planem w granicach:

- 1) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu obszarach oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową;
- 3) na terenie 3U, uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 357 „Powodowo – Luboń k. Poznania”;
- 4) na terenie 3U, w zakresie odległości zabudowy od terenów kolejowych, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 6) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie w sąsiedztwie lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: 1U, 2U, 3U, 1Uks i 2Uks;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) stosowanie systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. b oraz 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

§ 19. Ustala się 1% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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