



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 marca 2017 r.

Poz. 1837

UCHWAŁA NR XXXI/320/2017 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 23 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczyca w rejonie ulicy Poznańskiej, Dworcowej i Leśnej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778¹⁾), 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 2016 r. poz. 446²⁾) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczyca w rejonie ulicy Poznańskiej, Dworcowej i Leśnej, 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 2010r.

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

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 500, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczyca w rejonie ulicy Poznańskiej, Dworcowej i Leśnej”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12° lub równym;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem od 35° do 45°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu,

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: U;
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: KDD;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z elementów blaszanych i z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg;
- 4) zakazuje się stosowania dla elewacji i dachów kolorów w odcieniach niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 5) dopuszcza się usytuowanie:
 - a) dwóch tablic reklamowych, których płaska powierzchnia służąca ekspozycji nie może być większa dla każdej z tablic niż $5,0 \text{ m}^2$,
 - b) dwóch urządzeń reklamowych, o parametrach dla każdego:
 - powierzchnia zabudowy: maksymalnie $4,0 \text{ m}^2$,
 - wysokość: maksymalnie $14,0 \text{ m}$,
 - płaska powierzchnia służąca ekspozycji nie może być większa $5,0 \text{ m}^2$,
 - c) lokalizacja urządzeń, o których mowa w § 5 pkt. 5 lit. a i lit b wymaga zachowania odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dla dróg publicznych oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się nakaz zachowania istniejącej skarpy, przy zachowaniu warunków określonych planem.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych, o których mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej U:

1) ustala się lokalizację:

a) budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych towarzyszących prowadzonej działalności usługowej, przy czym zakazuje się:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- targowisk,
- obiektów skupu i składowania surowców wtórnych,
- stolarni,
- obiektów dla sprzedaży używanych części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- magazynów nie związanych z realizowaną zabudową usługową,
- lakierni,

b) wiat,

c) dojeżdż, dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) obiektów małej architektury,

f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) obiektów budowlanych dla odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zieleni;

2) wysokość budynków i wiat:

a) z zastrzeżeniem lit. b, maksymalnie 12,0 m,

b) dla obiektów hotelowych i turystyczno-wypoczynkowych maksymalnie 14,0 m;

3) dachy:

a) płaskie, pokrycia: blaszane, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, folie, membrany,

b) strome, pokrycia: papy, membrany, dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane;

4) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna: 1,0,

b) minimalna: 0,01,

5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej, w tym wyznaczona w ramach strefy zieleni, pokazanej na rysunku planu;

7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej minimum 1 miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, z zastrzeżeniem:

- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- minimum 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,

- minimum 4 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych dla obiektu zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie oraz minimum jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu zamieszkania zbiorowego oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych;
- b) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc w strefie, o której mowa w pkt 6;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych: dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnić na działce budowlanej co najmniej 1 stanowisko przeładunku i 1 stanowisko postojowe, zakazuje się realizacji miejsc w strefie, o której mowa w pkt 6;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m², podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego;
- 10) zachowuje się istniejącą skarpe, przy pracach ziemnych nachylenie skarpy formować w sposób zabezpieczający przed osuwaniem się mas ziemnych przy uwzględnieniu kąta stoku naturalnego;
- 11) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Granice i sposoby 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:

- 1) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$) zostały pokazane na rysunku planu;
- 2) ochronie podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska dolina Kopalna.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowymi:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 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 nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zachowanie strefy ochronnej teletechnicznego kabla doziemnego, o szerokości 0,50 m od osi kabla, pokazanej na rysunku planu, bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą i utwardzoną oraz bez nasadzeń drzew i krzewów, przy czym dopuszcza się realizację dojść, dojazdów lub miejsc postojowych z powierzchnią rozbieralną, dopuszcza się przełożenie kabla doziemnego;
- 2) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 3) przy lokalizacji usług o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zachowanie istniejącego rowu wraz z obiektami udrażniającymi przepływ wody, przy czym dopuszcza się przebudowę rowu, z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy, przy zachowaniu lub poprawie drożności przepływu wody;

5) przy realizacji zabudowy ustala się konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Dworcowej i ul. Leśnej,
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Poznańskiej za pośrednictwem drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 15. Dla drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem: KDD, ustala się:

- 1) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) jezdni lub pieszo-jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 16. 1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: do sieci kanalizacyjnej sanitarnej; dopuszcza się do czasu jej realizacji korzystanie ze zbiornika bezodpływowego;
- 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej;
- 4) energia elektryczna: z sieci energetycznej, przy czym dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gaz: z sieci gazowej;
- 6) ciepło: przy wykorzystaniu stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 17. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

- 1) ustalenia § 5 pkt 5 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 (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

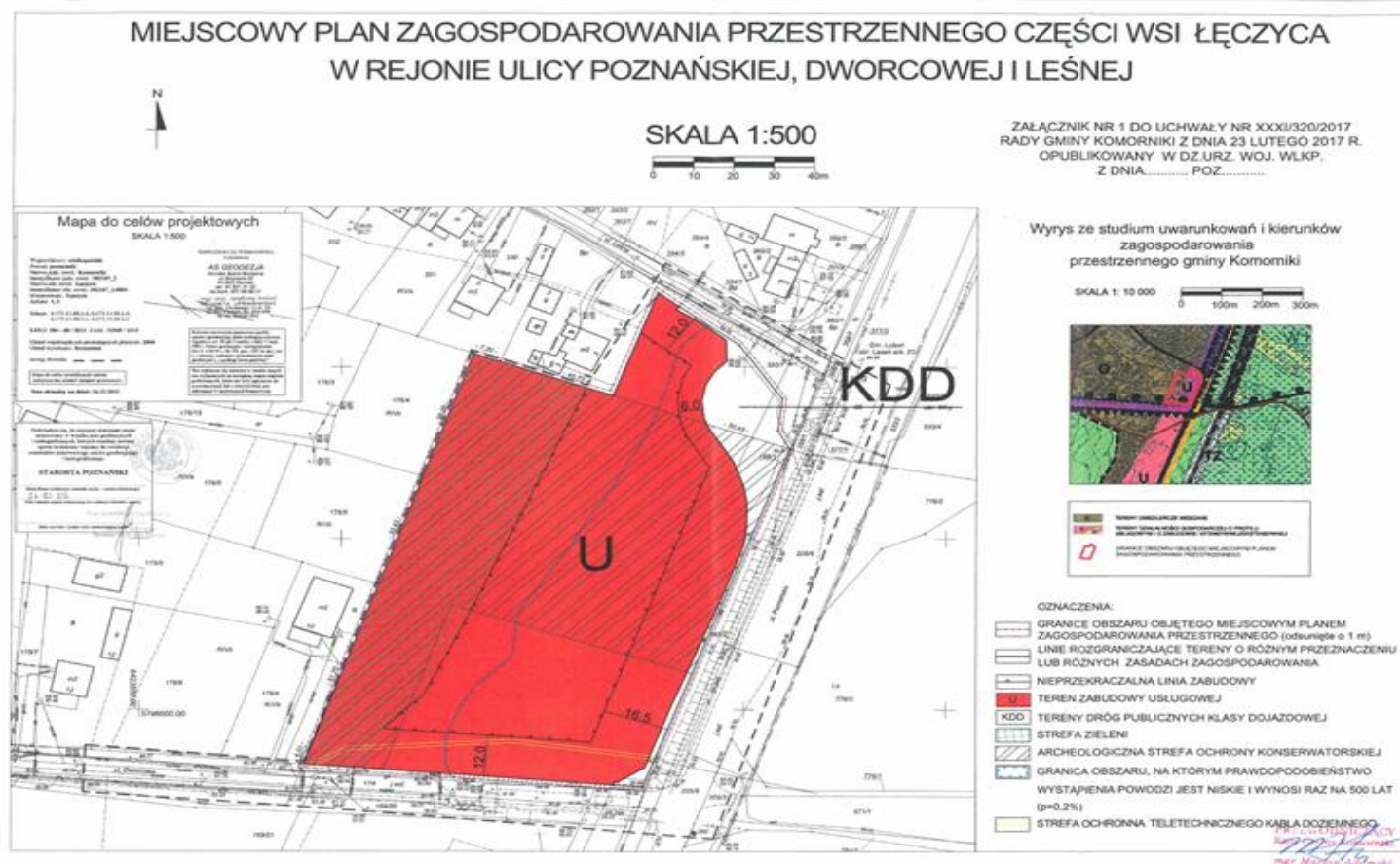
§ 18. Określa się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXI/320/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 23 lutego 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/320/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 23 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ŁĘCZYCA W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, DWORCOWEJ I
LEŚNEJ**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 2 grudnia 2016 r. do 4 stycznia 2017 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 5 grudnia 2016 r., uwagi przyjmowano do 20 stycznia 2017 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęło żadne pismo.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/320/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 23 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ŁĘCZYCA
W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, DWORCOWEJ I LEŚNEJ, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest budowa drogi KDD oraz budowa kanalizacji sanitarnej. W planie zapisano możliwe rozwiązania tymczasowe, stąd podjęcie niniejszej uchwały w sposób bezpośredni nie nakłada na gminę obowiązku wykonania kanalizacji sanitarnej.

- §2.** 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Zadanie w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.
4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

- §3. 1. Finansowanie inwestycji opisanej w §1 i §2 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.
2. Finansowanie inwestycji o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:
- 1) wydatki z budżetu gminy;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski