



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 sierpnia 2013 r.

Poz. 4785

UCHWAŁA NR XXXIX/319/2013 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i fabianowskiej etap II.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Fabianowskiej – etap II, zwaną dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar 6,1 ha, położony między ulicami: Grunwaldzką, Skrytą, Fabianowską i projektowaną ulicą lokalną, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Fabianowskiej – etap II, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405.

- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na terenie lub w garażu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 12) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;
- 13) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;
- 14) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) segmencie – należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej lub grupowej, w tym szeregowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 16) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 17) szerokości frontu działki budowlanej - należy przez to rozumieć szerokość działki liczoną w miejscu lokalizacji linii zabudowy, bez kątów widoczności;
- 18) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 19) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 20) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 21) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikację dróg publicznych;
- 6) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej;

- 7) zasięg pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) lokalizację stref zieleni;
- 9) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.

2. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 7) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 4-7, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

3. Na terenach MN i MN/U dopuszcza się lokalizację i wydzielenie dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, zgodnie z § 19 pkt 3.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - e,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN i MN/U przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200,0 m² dopuszcza się wycofanie budynków względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego w głębi działki, bez prawa przekraczania wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - budynków gospodarczo garażowych i usługowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach MN i MN/U,
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

- 2) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach z uwzględnieniem ich segregacji, w tym nakazuje się gromadzenie odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) lokalizację zieleni w wyznaczonych na rysunku planu strefach na terenie 5MN, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zapisy pkt 6 nie dotyczą części terenów stanowiących dojazd do nieruchomości oraz zagospodarowanych, w tym trwale utwardzonych;
- 8) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej dla ochrony stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską i wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, według rysunku planu;
- 2) w granicach wyznaczonych na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym w uzasadnionym przypadku nakaz prowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 3) na prowadzenie badań archeologicznych nakazuje się uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego od właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) przy inwestycjach związanych z szeroko płaszczyznowymi pracami ziemnymi, w tym budową dróg nakazuje się przeprowadzenie rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych;
- 5) na prowadzenie rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych nakazuje się uzyskanie od właściwego konserwatora zabytków pozwolenia konserwatorskiego, w którym zostanie określony niezbędny zakres badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów,
- 4) reklamy – wyłącznie na terenie MN/U.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN :

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków wolno stojących z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, przy czym w segmencie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b tiret pierwszy;

- c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący albo przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych:
 - w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wyłącznie na terenach 2MN i 3MN w formie jednego budynku wolno stojącego albo przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
- a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i usługowych oraz zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 9,0 m
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
 - c) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
- 8) ogranicza się:
- a) powierzchnię całkowitej zabudowy działki budowlanej:
 - od 8% do 25%, na terenach: 1MN, 4MN, 5MN, 6MN,
 - od 8% do 45% na terenach: 2MN i 3MN, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do $60,0 \text{ m}^2$,
 - c) powierzchnię zabudowy budynku usługowego do $120,0 \text{ m}^2$;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż $500,0 \text{ m}^2$;
- 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych, niż wskazane w pkt. 10, działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;

12) dopuszcza się zabudowę mniejszych, niż wskazane w pkt. 10, działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

13) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:

- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonego symbolem MN/U :

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy na każdej działce budowlanej,
- b) zabudowy wolno stojącej,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
- b) 1 kondygnacji podziemnej,
- c) oczek wodnych,
- d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
- e) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku;

3) zakazuje się lokalizacji stolarni, hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na działce;

4) z zastrzeżeniem pkt 5 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych :

- a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
- b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;

5) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;

6) ustala się poziom parteru nowych budynków:

- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
- b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;

7) ogranicza się wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w poddaszu użytkowym oraz nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
- b) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
- c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy;

8) ogranicza się:

- a) powierzchnię całkowitej zabudowy działki budowlanej od 10% do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,

- b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się. minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 12) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP :

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
 - b) lokalizację placów zabaw;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) oczek wodnych;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc parkingowych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D :

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem IT ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń kanalizacyjnych – przepompowni ścieków;
- 2) wysokość nowej zabudowy nie większą niż 3,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10 %.

§ 16. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy od osi przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę dla linii nn 0,4kV o szerokości 3,5 m;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia pasów, o których mowa w pkt 2, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz oświetlenia obiektów i terenów w sposób powodujący zjawisko olśnienia użytkowników dróg publicznych.

§ 19. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD-D – klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu:
 - a) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m, przy czym dla dróg wewnętrznych na terenach MN i MN/U oraz stanowiących dojazd do nie więcej niż 4 działek budowlanych dopuszcza się 5,0 m,
 - b) lokalizację placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 20. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;

- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się :
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do miejsc wskazanych przez służby gminne,
 - c) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) dla przepompowni ścieków wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,
 - f) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych;
- 8) w zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy według zasad określonych w niniejszym planie,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych niskiego napięcia na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku pasy wolne od zabudowy,
 - e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących,
 - f) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - g) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - na pozostałych terenach dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 21. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

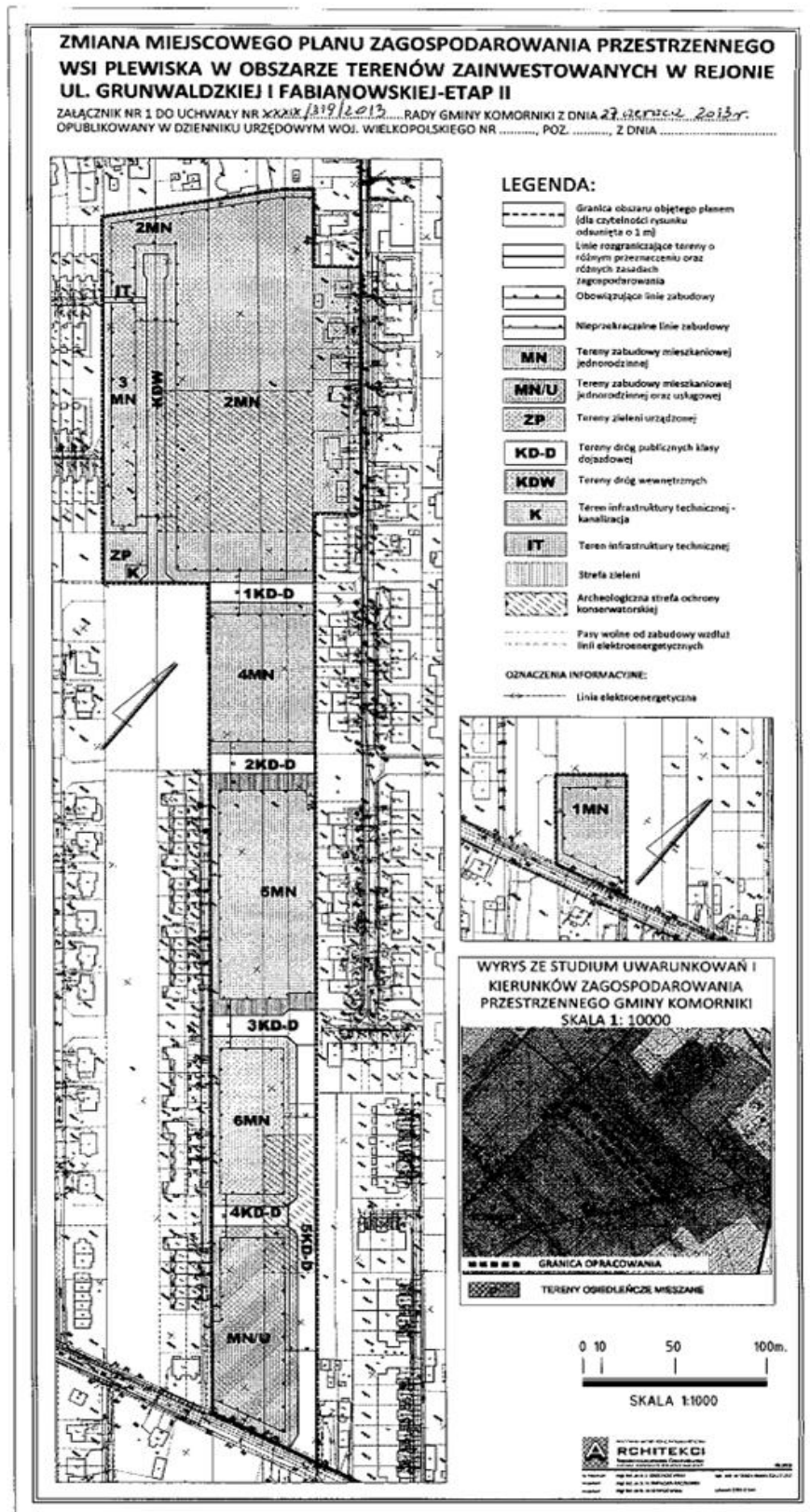
§ 22. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) mgr Marian Adamski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIX/319/2013
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 czerwca 2013r



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/319 /2013
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 czerwca 2013r

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI PLEWISKA W OBSZARZE TERENÓW ZAINWESTOWANYCH
W REJONIE UL. GRUNWALDZKIEJ I FABIANOWSKIEJ – ETAP II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 26 marca do 25 kwietnia 2012 r., które dotyczą obszaru objętego planem i wyodrębnionego jako etap II:

1. Uwagi wniesione przez osoby fizyczne.

Treść uwag:

- 1) Wniosek by w par. 9 pkt 1 lit. a) słowa „jednego budynku mieszkalnego” zastąpić słowami „jednego budynku wolno stojącego z wyłącznie jednym lokalem mieszkalnym oraz wykreślić lit. b).
- 2) Zaplanować dodatkowy teren zieleni urządzonej ZP na terenie zabudowy mieszkaniowej MN 17, o powierzchni porównywalnej z terenem ZP 7.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad.1) Ustalenia projektu planu ograniczają możliwość przesadnej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wskazanych pod zabudowę wolno stojącą, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, poprzez ograniczenie ilości budynków na działce budowlanej i ilości lokali mieszkalnych w budynkach bliźniaczych.

Wnioskowane w uwadze zapisy są daleko bardziej ograniczające, gdyż uniemożliwiłyby w ogóle realizację zabudowy bliźniaczej i dwulokalowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę specyfikę obszaru, gdzie różne formy zabudowy jednorodzinnej funkcjonują w sąsiedztwie oraz potrzebę dostosowania rodzaju zabudowy do różnorodnych odbiorców, w tym rodzin wielopokoleniowych, wnioskowane zapisy są nadmiernie ograniczające, w szczególności w stosunku do zapisów obowiązującego planu.

Ad.2) Na dz. nr 954 i 951/2 jest już wydane pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

2. Uwagi wniesione przez osoby fizyczne.

Treść uwag: Zgodnie z otrzymanymi pozwoleniami na budowę i rozpoczętymi inwestycjami na terenie przy ul. Fabianowskiej 77 w Plewiskach prosimy o uwzględnienie biegu dróg publicznych w obszarze naszych inwestycji zgodnie z projektami zagospodarowania terenu otrzymanych pozwoleń na budowę. Uwaga dotyczy działek o nr ewid. : 951/2, 951/5, 952, 954.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W wyniku wniesionej uwagi skorygowano układ drogowy zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę, jednakże z pozostawieniem trójkątów widoczności. Plany inwestycyjne właścicieli terenu nie są zgodne z intencją Rady Gminy, która podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, postawiła jako cel opracowania - zmianę ustalonych parametrów zabudowy, która ma ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań odnośnie wymaganej ilości miejsc parkingowych i wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych. Na podstawie uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej, inwestor może przystąpić do budowy. W takim przypadku zapisy planu pozostaną niezrealizowane. Lecz wobec szerokiego zakresu inwestycji istnieje możliwość, odstąpienia od jej realizacji w całości lub w części, albo wystąpienia zmian. W takim przypadku nowe zagospodarowanie będzie dostosowane do zapisów planu miejscowego. Stąd odrzucenie uwagi jest uzasadnione.

3. **Uwagi wniesione przez osobą prawną**

Treść uwag: Na podstawie pozwoleń na budowę nasza spółka planuje pobudowanie kilku zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej, które poprzez swoją lokalizację oraz koncepcję inwestycyjną mogą kolidować z zapisami projektu zmiany planu.

Nasza spółka zwraca się z prośbą o uwzględnienie lokalizacji na wydzielonej części naszej działki od strony ulicy Fabianowskiej usytuowania kompaktowej stacji transformatorowej, wyposażonej w rozdzielnię SN-15kV.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plany inwestycyjne firmy nie są zgodne z intencją Rady Gminy, która podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, postawiła jako cel opracowania - zmianę ustalonych parametrów zabudowy, która ma ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań odnośnie wymaganej ilości miejsc parkingowych i wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych. Na podstawie uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej, inwestor może przystąpić do budowy. W takim przypadku zapisy planu pozostaną niezrealizowane. Lecz wobec szerokiego zakresu inwestycji istnieje możliwość, odstąpienia od jej realizacji w całości lub w części, albo wystąpienia zmian. W takim przypadku nowe zagospodarowanie będzie dostosowane do zapisów planu miejscowego. Stąd odrzucenie uwagi jest uzasadnione.

W związku z zapisami projektu uchwały w § 9 pkt 1 lit. c i pkt 11 wnioskowane uwzględnienie w projekcie lokalizacji stacji transformatorowej jest bezprzedmiotowe, gdyż zawiera się w treści projektu planu. W planie dokonano korekty przeznaczenia terenu (zlikwidowano teren ZP) zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę, jednak, pozostawiono ustalenia dotyczące parametrów zabudowy dla nowych budynków.

§ 2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 7 grudnia 2012 r. do 11 stycznia 2013 r. oraz w terminie od 4 kwietnia 2013 r. do 8 maja 2013 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/319 /2013
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 czerwca 2013r

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W PROJEKCIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PLEWISKA
W OBSZARZE TERENÓW ZAINWESTOWANYCH
W REJONIE UL. GRUNWALDZKIEJ I FABIANOWSKIEJ – ETAP II
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z póź. zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – 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;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.