



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 listopada 2016 r.

Poz. 6733

UCHWAŁA NR XXVII/277/2016 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej.

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. 778 ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.²⁾) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej, zwany 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, położony we wsi Wiry, w rejonie ulic Poznańskiej, Komornickiej, Łęczyckiej, Podgórznej i Południowej oraz granicy z miastem Luboń, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej”, 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) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

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

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

- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, 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 lub jako słupki betonowe;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska w granicach lub poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni o różnicowanej wysokości, z dominacją gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM/U;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 8) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 12) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS;

- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b – f, przy czym przy lokalizacji:
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000,0 m² obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) 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 przed 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) dopuszczenie wycofania budynków względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m,
- e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
- f) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych na terenach RM/U, MN/U i MN w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- b) budynków na terenie RM/U bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej jeżeli przylegają do budynków istniejących na działce sąsiedniej;

3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
- b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;

4) w zakresie dachów stromych:

- a) lokalizację dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 30° do 45°,
- b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
- c) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

5) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów budowlanych, w tym w szczególności obiektów przemysłowych, magazynowych, garaży i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - c) miejsc parkingowych na obszarach wyznaczonych powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) RM/U – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) U w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) U w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) U w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 8) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 9) na terenach R i RM/U nakaz:
 - a) gospodarowania nawozami naturalnymi, w tym zastosowania płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywania produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowania szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) domu parafialnego ul. Komornicka 175, dz. nr 109/12,
 - b) domu, ul. Komornicka 177, dz. nr 825/3,
 - c) domu, ul. Komornicka 181, dz. nr 110;
- 2) zasięg archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, według rysunku planu.

2. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu;
- 2) nakaz zachowania detalu architektonicznego lub jego renowacji;
- 3) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w budynkach z dekoracją architektoniczną;
- 4) zakaz stosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 5) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w kolorystyce elewacji;
- 6) zakaz instalowania reklam w sposób zakłócający wygląd budynku zabytkowego oraz widok na obiekty zabytkowe;
- 7) uzyskanie uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zasięgu strefy o której mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 54-27/159, 162, 168, 172, 174, 178;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu położonego w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej”;
- 3) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów,
 - d) reklam wyłącznie na terenach U i RM/U.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolno stojącej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych w wydzielonym lokalu użytkowym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 50,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) dojsć i dojazdów,
 - h) obiektów małej architektury,

- i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków mieszkalnych wyłącznie na terenach 2MN i 3MN,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy, a w przypadku budynków z dachem płaskim nie więcej niż 7,5 m,
 - b) 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,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 30% na terenach: 2MN, 12MN i 15MN, a na pozostałych do 25%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75, a wyłącznie na terenach: 2MN, 12MN i 15MN do 0,90;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dla nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 600,0 m² na terenach: 2MN, 12MN i 15MN, a na pozostałych 700,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 18,0 m;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 11MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych w wydzielonym lokalu użytkowym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 25,0 m²,
 - e) sztyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,

- f) dojeżdż i dojazdów,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) 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,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
- a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **5MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit b,
 - b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - c) zabudowy wolno stojącej,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) dojeżdż i dojazdów,

- h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) stolarni,
 - c) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
 - b) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - 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,
 - d) wiat – do 4,5 m;
- 6) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 40 %, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 30%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 12) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
- a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 11.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 3MN/U i 4MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) lokalizację, z zastrzeżeniem §27 pkt 5:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit b,

- b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - c) zabudowy wolno stojącej,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) dojsć i dojazdów ,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni,
 - d) wolno stojących magazynów,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych,
 - f) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - g) na terenie 3MN/U usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
 - b) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - 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,
 - d) wiat – do 4,0 m;
- 6) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 15%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

10) dla nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) powierzchnię nie mniejszą niż 800,0 m² na terenie 3MN/U oraz nie mniejszą niż 2350,0 m² na terenie 4MN/U, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 18,0 m na terenie 3MN/U oraz nie mniejszą niż 25,0 m na terenie 4MN/U;

11) z zastrzeżeniem pkt 12 minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
- d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

12) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:

- a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
- c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) budynków usługowych, w tym w szczególności w zakresie usług: kultu religijnego, kultury, zamieszkania zbiorowego,
- b) zabudowy wolno stojącej,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) parkingu naziemnego,
- b) budynków gospodarczo-garażowych,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) 1 kondygnacji podziemnej,
- e) oczek wodnych,
- f) wiat o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
- g) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
- h) dojeżdż i dojazdów,
- i) obiektów małej architektury,
- j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
- b) stolarni,
- c) hurtowni,
- d) wolno stojących magazynów,

- e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania: artykułów, materiałów i części, w szczególności: materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych,
 - f) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - g) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
 - b) 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,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30 %;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m²;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca w obiektach zamieszkania zbiorowego;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
- a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej lub terenu ,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację, z zastrzeżeniem §27 pkt 5 :
- a) budynków usługowych na działce budowlanej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 3,0 m, zamontowanej na elewacji budynku,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
- b) stolarni,
- c) hurtowni,
- d) wolno stojących magazynów,
- e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania: artykułów, materiałów i części, w szczególności: materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
- f) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;

4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się:

- a) dachy strome o kącie nachylenia od 22° do 30° dla budynków parterowych,
- b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

5) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
- b) 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,
- c) wiat – do 4,0 m;

6) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;

7) powierzchnię zabudowy:

- a) działki budowlanej do 30 %,
- b) budynku gospodarczo-garażowego do 100,0 m²;

8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;

9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;

11) z zastrzeżeniem pkt 12 minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

12) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:

- a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **RM/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację, z zastrzeżeniem §27 pkt 5:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
- b) budynków: gospodarczo-garażowych, magazynowych na płody i sprzęt rolniczy,

- c) budynków usługowych w zakresie usług nieuciążliwych, w szczególności: konsumpcyjnych, oświaty, kultury i agroturystyki,
 - d) wyłącznie budynków wolno stojących,
 - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) szklarni, tuneli foliowych,
 - e) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - f) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - g) wiat,
 - h) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - i) jednej wolno stojącej reklamy o powierzchni nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 3,0 m,
 - j) jednej wolno stojącej tablicy edukacyjnej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² oraz wysokości do 3,0 m,
 - k) dojeżdż i dojazdów,
 - l) obiektów małej architektury,
 - m) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i magazynowych oraz wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - d) wiat – do 6,0 m,
 - e) pozostałych budowli – do 10,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%, przy czym dla budynku mieszkalnego nie więcej niż 15%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,

- c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 10 łóżek w usługach agroturystycznych,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
- a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych:
 - płyt obornikowych,
 - silosów o wysokości do 2,0 m,
 - tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m,
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż dróg,
 - e) sieci infrastruktury technicznej niewymagających zmiany przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem stacji transformatorowych i przepompowni ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt 2.

§ 16. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§ 17. Na terenie cmentarza, oznaczonym symbolem **ZC** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowę cmentarza;
- 3) zachowanie budynku kaplicy cmentarnej z dopuszczeniem rozbudowy;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4;
- 5) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m,

- 6) powierzchnię zabudowy terenu do 1%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,01;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pomników,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20%.

§ 18. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem KP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację parkingu, dojść i dojazdów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10%.

§ 19. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KD-Z ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z urządzeniem przyległego pasa drogowego ul. Łęczyckiej zlokalizowanego poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 20. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 21. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 22. Na terenie publicznego ciągu pieszojezdnego, oznaczonego symbolem KDS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 23. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 24. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego stacji małogabarytowej - nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy dowolne.

§ 25. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Obszar objęty opracowaniem położony jest:

- 1) w całości w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”;
- 2) częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 26. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach:

- U - nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- MN - nie może być mniejsza niż 18,0 m, przy czym wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej na terenie 11MN dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 10,0 m,
- 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- 3MN/U - nie może być mniejsza niż 18,0 m,
- 4MN/U - nie może być mniejsza niż 25,0 m;

b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych zachowanie oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy, wyznaczonych od osi przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej sn 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę; w pasie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasa, o którym mowa w pkt 1, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 50,0 m i 150,0 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych;

- 6) zachowanie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od wojskowego kabla łączności specjalnej o szerokości 1,0 m, po 0,5 m od osi kabla na każdą stronę, w której ustala się:
- zachowanie, dostęp, bezpieczną eksploatację i funkcjonowanie infrastruktury,
 - zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - zakaz zabudowy nawierzchnią utwardzoną, z zastrzeżeniem lit. d,
 - dopuszczenie lokalizacji nawierzchni rozbiegających zjazdów, dojazdów oraz elementów urządzenia pasa drogowego - wyłącznie w przypadku zastosowania rur osłonowych dla infrastruktury teletechnicznej i zapasowego przepustu rurowego nad kablem minimum 0,5 m poza krawędź nawierzchni utwardzonej;
- 7) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
- ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych.

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

- klasę dróg publicznych:
 - KD-Z – klasa zbiorcza,
 - KD-L – klasa lokalna,
 - KD-D – klasa dojazdowa;
- szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez: drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;
- powiązanie dróg publicznych poprzez drogi oznaczone symbolami KD-L i KD-D z zewnętrznym układem komunikacyjnym - ul. Komornicką i Łęczycką oraz z drogami na terenie miasta Luboń, zlokalizowanymi poza planem.

§ 29. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- ustala się:
 - zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę do nawadniania ogrodów z własnych ujęć, z zastrzeżeniem §27 pkt 5;
- w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 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,
 - dla przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,

- d) dla ścieków o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów: KD-Z, KD-L, KD-D, KDS i KDW do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zastosowanie rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - d) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) 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,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych 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 lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - parametry i wskaźniki zabudowy jak w § 24;
 - g) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- a) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
 - b) na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) na istniejących i planowanych budynkach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych w zakresie produkcji energii elektrycznej oraz zapatrzenia w ciepło.
- § 30.** Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 31.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.
- § 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.
- § 33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

*Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/277/2016
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 października 2016 r.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI WIRY W REJONIE
ULICY POZNAŃSKIEJ, KOMORNICKIEJ I ŁĘCZYCKIEJ**

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

§ 1

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.04.2016 r. do 10.05.2016 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 24.05.2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 uwag. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości. Osiem uwag nie zostało uwzględnionych w części lub w całości:

1. Uwagi nieuwzględnione wniesione przez Arkadiusza M.:

- 1) Z terenu działki 755/5 wnioskuję o ujednoczenie jej do zabudowy już istniejącej 7MN na działce sąsiedniej oraz uwzględnienie całej działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

- 2) Jeżeli nie zostanie uwzględniona uwaga nr 1 o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej wnioskuję o wyłączenie działki 755/5 oznaczoną 1R z opracowania w/w MPZP i przesunięcie go w czasie na inny etap.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1. Wniosek nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki, gdzie przewiduje się kierunek rozwoju – tereny rolne.

Ad. 2. Nie ma uzasadnienia dla wyłączenia działki nr 755/5 z opracowania planu miejscowego. Przesunięcie opracowania planu w czasie, na inny etap, nie umożliwi opracowania planu miejscowego niezgodnego ze studium.

2. Uwagi nieuwzględnione wniesione przez Michała R.:

- 1) Z terenu działki 93/5 oraz 93/3 wnioskuję o usunięcie drogi Gminnej 3kdl-I.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

- 2) Jeżeli droga 3kdl-I musi pozostać w opracowaniu wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki 93/3 z terenów rolniczych 1R i 2R na tereny mieszkaniowe zgodnie z funkcją sąsiedniej zabudowy tzn. 10mn i 9mn.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

- 3) Jeżeli punkty nr 2 i 3 zostaną odrzucone z uwag wnioskuję o wyłączenie działki 93/3 z opracowania w/w MPZP i przesunięcie go w czasie na inny etap.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1 Planowana droga publiczna stanowi powiązanie ul. Poznańskiej (na przedłużeniu ul. Nowej) z ul. Wirowską. Przebieg drogi został ustalony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Ad. 2. Nie przewiduje się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 1R i 2R pod zabudowę. Wniosek nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

Ad. 3. Brak uzasadnienia dla wyłączenia działki nr 93/3 z opracowania planu miejscowego. Przesunięcie w czasie, na inny etap, nie umożliwi opracowania planu miejscowego niezgodnego ze studium.

3. Uwagi nieuwzględnione wniesione przez Wojciecha P.:

1) Z terenu działki 90/1 wnioskuję o usunięcie drogi gminnej 3kd1-1.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

2) Jeżeli droga 3kd1-1 musi pozostać w opracowaniu wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki 90/1 z terenów rolniczych 1R i 2R na tereny mieszkaniowe zgodnie z funkcją sąsiedniej zabudowy tzn. 10mn i 9mn.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

3) Jeżeli punkty nr 2 i 3 zostaną odrzucone z uwag wnioskuję o wyłączenie działki 90/1 z opracowania w/w MPZT i przesunięcie go w czasie na inny etap.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

4) Z terenu działki 754/6 wnioskuję o usunięcie funkcji 3MN/U i ujednoczenie jej do zabudowy już istniejącej 7MN na działce sąsiedniej oraz uwzględnienie całej działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

5) Jeżeli nie zostanie uwzględniona uwaga nr 4 o rozszerzenie zabudowy mieszkaniową wnioskuję o wyłączenie części działki 754/6 oznaczoną jako 1R z opracowania W/w MPZT i przesunięcie go w czasie na inny etap.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

6) Z terenu działki 754/2 i 754/3 wnioskuję o usunięcie funkcji 3MN/U i ujednoczenie jej do zabudowy już istniejącej 7MN na działce sąsiedniej oraz uwzględnienie całej działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

7) Z terenu działki 754/3 wnioskuję o usunięcie drogi wewnętrznej 1KDW i stworzenie drogi Gminnej która będzie łączyła ul. Pułaskiego z ul. Poznańska w sposób jak najbardziej bezkolizyjny czyli równoległe do ul. Kilińskiego oraz tak aby to sąsiad również dołożył 1/2 drogi z swojej nieruchomości -działka 753

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1 Planowana droga stanowi powiązanie ul. Poznańskiej (na przedłużeniu ul. Nowej) z ul. Wirowską. Przebieg drogi został ustalony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

Ad.2 Nie przewiduje się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 1R i 2R pod zabudowę. Wniosek nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

Ad.3 Brak uzasadnienia dla wyłączenia działki nr 90/1 z opracowania planu miejscowego. Przesunięcie w czasie, na inny etap, nie umożliwi opracowania planu miejscowego niezgodnego ze studium.

Ad.4 Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia części działki nr 754/6 położonej na terenie 3MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), natomiast zmienia się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800,0 m², z koniecznością zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki – 18 m oraz uwzględnienia strefy ochronnej cmentarza przy lokalizacji budynków mieszkalnych. Dla części działki nr 754/6 położonej na terenie 1R nie zmienia się projektowanego przeznaczenia terenu.

Ad.5 Brak uzasadnienia dla wyłączenia działki nr 754/6 z opracowania planu miejscowego. Przesunięcie w czasie, na inny etap, nie umożliwi opracowania planu miejscowego niezgodnego ze studium.

Ad.6 Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia działek nr 754/2 i 754/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), natomiast zmienia się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800,0 m², z koniecznością zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki – 18 m oraz uwzględnienia strefy ochronnej cmentarza przy lokalizacji budynków mieszkalnych.

Ad.7 Uwagę uwzględniono w zakresie usunięcia drogi 1KDW. Zrezygnowano z wyznaczenia nowych dróg wewnętrznych po północnej stronie ul. Poznańskiej (tj.: 1 – 6KDW). Nie przewiduje się natomiast zmiany drogi 1KDW na drogę publiczną, ani też zmiany jej przebiegu. Wprowadzenie wnioskowanej zmiany generowałoby skutki finansowe dla Gminy, w tym konieczność wykupu i budowy drogi.

4. **Uwagi nieuwzględnione wniesione przez Grażynę B.:**

1) Wnoszę o zakwalifikowanie całej działki nr 92 do sąsiedniego terenu 10MN z wszystkimi zaproponowanymi parametrami oraz uwagami.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

2) W §8 pkt 2.lit. e) wniosek o zwiększenie powierzchni wiat do 70 m².

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

3) W §8 pkt 6. lit. a) wniosek o zwiększenie powierzchni zabudowy na wszystkich terenach do 30%.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

4) W §8 pkt 6. lit. b) wniosek o zwiększenie powierzchni zabudowy budynku garażowo-gospodarczego do 70 m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

5) W §8 pkt 7 wniosek o zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

6) W §8 pkt 9 wniosek o zmniejszenie na wszystkich terenach MN powierzchni działki do 600 m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

7) Do §11 wniosek o zmianę tego terenu na MN (10MN) jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

8) Do § 14 wniosek o zmianę tego terenu na MN (10MN) jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

9) Do § 16 wniosek o uwzględnienie mojego złożonego wniosku o zmianę Studium dla działki nr. 92.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

10) Do § 29 pkt 1 wniosek o usunięcie tego punktu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1. Ad. 7. i Ad. 8. W projekcie planu zmieniono przeznaczenie części działki nr 92 położonej w obszarze wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki jako tereny osiedleńcze mieszane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) z min. powierzchnią działek bud. 700,0 m² oraz minimalną szerokością frontu działki – 18 m.

Ad. 2. Na terenach MN zwiększono powierzchnię wiaty do 50 m², a nie jak wnioskowano do 70,0 m².

Ad. 3., Ad. 4., Ad. 5., Ad. 6. Intencją opracowania niniejszego planu miejscowego jest ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której realizację umożliwiają ustalenia obowiązującego planu. Wnioskowane zmiany (zwiększenie powierzchni zabudowy działki i budynku gospodarczo-garażowego, zwiększenie intensywności zabudowy oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej) są sprzeczne z celem opracowania niniejszej zmiany planu.

Ad. 9. Niniejsza procedura jest niezależna od opracowywanej zmiany studium, stąd wynika konieczność formułowania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. W treści uwagi nie sformułowano wniosku do projektu planu. W §16 regulowane są zasady zagospodarowania terenów rolniczych, których zasięg obejmuje obszary wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki jako tereny rolne. Ustalenia projektu planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Ad. 10. Utrzymano dotychczasowe ustalenia planu w zakresie szczególnych zasad zabudowy i zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

5. **Uwagi nieuwzględnione wniesione przez Piotra S.:**

1) Z terenu działki 754/4 wnioskuję o usunięcie funkcji 3MN/U i ujednoczenia jej do zabudowy już istniejącej 7MN na działce sąsiedniej oraz uwzględnienia całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto proszę o umożliwienie mi podziału części oznaczonej 3MN/U na trzy mniejsze działki.

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

2) Proszę również o wyłączenie części działki 754/4 oznaczonej jako 1R z opracowania w/w MPZT i przesunięcia go w czasie na inny etap.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1. Do planu wprowadzono zmianę przeznaczenia części działki nr 754/4 położonej na terenie 3MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z min. powierzchnią

działki budowlanej 700,0 m², oraz szerokością frontu działki min. 18,0 m. Dla części działki położonej na terenie 1R nie zmienia się projektowanego przeznaczenia terenu, gdyż byłoby to sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

Ad. 2. Brak uzasadnienia dla wyłączenia części działki nr 754/4 z opracowania planu miejscowego. Przesunięcie w czasie, na inny etap, nie umożliwi opracowania planu miejscowego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

6. Uwagi nieuwzględnione wniesione przez Benedykta M.:

1) Z terenu działki 754/5 wnioskuję o usunięcie funkcji 3MN/U i ujednoczenie jej do zabudowy już istniejącej 7MN na działce sąsiedniej oraz uwzględnienie całej działki pod zabudowę mieszkaniową

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

2) Jeżeli nie zostanie uwzględniona uwaga nr 1 o rozszerzenie zabudowy mieszkaniową wnioskuję o wyłączenie części działki 754/5 oznaczoną jako 1R z opracowania w/W MPZT i przesunięcie go w czasie na inny etap.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1. Zmieniono przeznaczenie części działki nr 754/5 położonej na terenie 3MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) z min. powierzchnią działki budowlanej 700,0 m², oraz szerokością frontu działki min. 18,0 m. Dla części działki położonej na terenie 1R nie zmienia się projektowanego przeznaczenia terenu, gdyż byłoby to sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

Ad. 2. Brak uzasadnienia dla wyłączenia części działki nr 754/5 z opracowania mpzp. Przesunięcie w czasie na inny etap nie umożliwi opracowania planu miejscowego niezgodnego ze studium.

7. Uwagi nieuwzględnione wniesione przez: Marię G., Stanisława G., Władysława G., Jana G., Agnieszkę S.:

1) Uwaga dotycząca wprowadzenie obszaru PASA ZIELENI IZOLACYJNEJ do zapisów projektu mpzp dla obszaru:

- oznaczonego w projekcie mpzp jako 1KDW, 3MNU (załącznik nr 1 fragment mapy projektu mpzp z oznaczonym obszarem obejmującym zgłaszane uwagi czerwona linia ciągła),
- stanowiącego działki ewidencyjne o numerach: 754/3, 754/2, 90/10, 90/9 (obręb 0008 Wiry, gm. Komorniki)
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze dz. 754/3 oznaczonym w projekcie mpzp symbolem 1KDW,
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze dz. 90/10 oznaczonym w projekcie mpzp 1KDW
- szerokości pasa zieleni izolacyjnej - 5 m,
- przebieg pasa zieleni izolacyjnej - wzdłuż granicy z dz. ew. nr 753 (załącznik nr 2 grafika projektu mpzp z naniesionym pasem zieleni izolacyjnej),
- uwzględnienie w warunkach określonych dla nowo wprowadzonego pasa zieleni izolacyjnej możliwość wykonania wjazdu na posesje zlokalizowane na obszarze RM/U,

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

- 2) Uwaga dotycząca zapisu §15 pkt 5 lit a projektu mpzp dla obszaru RM/U „wysokości zabudowy dla (...) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m” zmienić na „wysokości zabudowy dla (...) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12, 0 m”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

- 3) Uwaga dotycząca zapisu §15 pkt 9 projektu mpzp dla obszaru RM/U „powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m²” zmienić na „powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m²”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**Uzasadnienie:**

Ad. 1. Nie przewiduje się lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej w przedstawionym zakresie poza terenem RM/U. Na terenie RM/U można wzdłuż ogrodzenia zrealizować zieleń izolacyjną, jako sposób zagospodarowania własnej nieruchomości. W dotychczasowym planie gospodarstwo rolne sąsiadowało bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zabudową usługową, rzemieślniczą, bez pasa zieleni izolacyjnej. Przewiduje się rezygnację z wyznaczenia drogi IKDW wzdłuż terenu RM/U, zatem przywrócone zostanie dotychczas zaplanowane sąsiedztwo o funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Ad. 2. Ustalenia planu ograniczające wysokość budynków mieszkalnych odnoszą się do lokalizacji nowych budynków mieszkalnych. Pozwolenie na budowę wydane w oparciu o obowiązującym plan miejscowy zachowuje moc. Intencją opracowania niniejszego planu miejscowego jest ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy mieszkaniowej, w tym również ograniczenie wysokości budynków.

Ad. 3. Zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) nie można ustalać powierzchni działki rolnej mniejszej niż 3000 m², z pewnymi wyjątkami. Zatem przy zachowaniu realizowanego na działce przeznaczenia nie ma możliwości zmniejszenia powierzchni działki do 1200 m².

8. Uwaga nieuwzględniona wniesiona przez Piotra K. i Henrykę K.:

Wnioskujemy o przesunięcie planowanej drogi publicznej 4KD-D do granicy z działkami 760/3, 760/4, 760/5, ...itd., przy czym aby zachować linię prostą tej drogi zobowiązujemy się do skrócenia działek 762/13, 762/14, 762/5. W obecnym planie pozostawałby bezużyteczny pas szerokości 9-10m między planowaną drogą a działkami 760/...

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaplanowana lokalizacja drogi publicznej 4KD-D uwzględnia jej dalszą kontynuację w kierunku północnym i południowym. Przesunięcie drogi na zachód spowodowałoby brak płynności ruchu (przesunięte skrzyżowania), które stwarzają niebezpieczeństwo w ruchu drogowym. Część działki nr 762/3 położona w terenie 11MN może stanowić maski budowlane do powiększenia istniejących i nowych działek budowlanych na tym terenie.

§ 2

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.08.2016 r. do 06.09.2016 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 30.09.2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski

*Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/277/2016
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 października 2016 r.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WIRY
W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, KOMORNICKIEJ I ŁĘCZYCKIEJ
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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze 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.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski**