



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 listopada 2016 r.

Poz. 6767

UCHWAŁA NR XXVII/278/2016 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Podgórnej i w rejonie ulicy Wrzosowej.

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 1990r. 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 Plewiska w rejonie ulicy Podgórnej i w rejonie ulicy Wrzosowej, 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., zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, położony w centralnej części wsi i obejmujący wschodnią pierzeję ulicy Podgórnej oraz działkę nr 1958/4 przy ul. Wrzosowej, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Podgórnej i w rejonie ulicy Wrzosowej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem 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 wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

²⁾ Zmiany wymienionej 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 przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku oraz najwyższą położoną kalenicę;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni 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;
- 9) szerokości frontu działki budowlanej - należy przez to rozumieć szerokość działki liczoną w miejscu lokalizacji linii zabudowy, bez kątów widoczności;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 12) 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,
- 13) zabudowie istniejącej - należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą w momencie wejścia planu w życie oraz zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-G;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 5) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - c,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy 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 przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków jednokondygnacyjnych gospodarczo-garażowych 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,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m².

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, 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) dopuszczenie zagospodarowania 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 wyznaczonej na rysunku planu strefie na terenie 5MN, z wyłączeniem części terenów utwardzonych, stanowiących dojazd i dojazd do nieruchomości oraz miejsca parkingowe.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być:
 - wolno stojący,
 - przybudowany do budynku mieszkalnego albo do innego budynku gospodarczo-garażowego na sąsiedniej działce,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 25,0 m²,

- f) dojść i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie:
- a) zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy usługowej, ogrodniczej i gospodarczej,
 - b) zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 5 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) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) 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) 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 oraz dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
 - c) wiat nie więcej niż 4,0 m;
- 8) powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 25%;
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²,
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,75;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 11) z zastrzeżeniem pkt. 12 powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m²;
- 12) dopuszczenie:
- a) wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) zabudowy mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) w zakresie miejsc do parkowania:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację miejsc parkingowych na działce budowlanej na powierzchni terenu lub w garażu,
 - e) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt. 10.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a;
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być:
 - wolno stojący,
 - przybudowany do budynku mieszkalnego albo do innego budynku gospodarczo-garażowego na sąsiedniej działce,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 5 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) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) 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) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu oraz dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
 - c) wiat nie więcej niż 4,0 m;
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, w tym budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,0;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 11) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;

12) w zakresie miejsc do parkowania:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,
- c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) lokalizację miejsc parkingowych na działce budowlanej na powierzchni terenu lub w garażu,
- e) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt. 10.

§ 10. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem IMN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny albo mieszkalno-usługowy na każdej działce budowlanej,
- b) zabudowy wolno stojącej, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być:
 - wolno stojący,
 - przybudowany do budynku, o którym mowa w pkt. 1 lit. a albo do innego budynku gospodarczo-garażowego na sąsiedniej działce,
- b) 1 kondygnacji podziemnej,
- c) oczek wodnych,
- d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 40,0 m²,
- e) dojazdów,
- f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- g) obiektów małej architektury;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 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) dopuszczenie:

- a) zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy ogrodniczej i gospodarczej,

- b) zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) z zastrzeżeniem pkt. 6 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;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 7) 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;
- 8) 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 oraz dla dachu płaskiego i 5,0 m do kalenicy;
- 9) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) budynku gospodarczo-garażowego nie może być większa niż 60,0 m²;
- 10) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,35;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 12) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 13) z zastrzeżeniem pkt. 14 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- 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 dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 14) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
- a) sumaryczną liczbę miejsc postojowych 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,
- d) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt. 11.

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem 2MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
- b) zabudowy wolno stojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a i b,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być:
 - wolno stojący,
 - przybudowany do budynku, o którym mowa w pkt. 1 lit. a albo do innego budynku gospodarczo-garażowego na sąsiedniej działce,
- b) usług nieuciążliwych realizowanych:
 - w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w jednym budynku wolno stojącym albo przybudowanym do budynku mieszkalnego,
- c) 1 kondygnacji podziemnej,
- d) oczek wodnych,
- e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 40,0 m²,
- f) dojazdów i dojazdów,
- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- h) obiektów małej architektury;

3) zakaz lokalizacji:

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

4) dopuszczenie:

- a) zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy ogrodniczej i gospodarczej,
- b) zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;

5) z zastrzeżeniem pkt. 6 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;

6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;

7) 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;
- 8) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) 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,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu oraz dla dachu płaskiego i 5,0 m do kalenicy,
 - d) wiat do 4,0 m;
- 9) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%, przy czym powierzchnia zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego nie może być większa niż 60,0 m²,
 - c) budynku usługowego nie może być większa niż 120,0 m²;
- 10) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,90;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 12) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², przy czym dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) w zakresie miejsc do parkowania:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację miejsc parkingowych na działce budowlanej na powierzchni terenu lub w garażu,
 - e) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt. 11.

§ 12. Na terenach dróg publicznych: klasy głównej, oznaczonym symbolem KD-G, oraz klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem KD-D, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z istniejącym pasem drogi położonym poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 13. Na terenie publicznego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KDx ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla ruchu pieszych z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 14. Nie ustala się 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) nie wskazuje 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 MN/U i MN nie może być mniejsza niż 18,0 m;
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 16. 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 stref ochronnych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4kV o szerokości 3,5 m na każdą stronę od osi linii; w strefach ochronnych zakazuje się lokalizacji budynków, wiat i zadrzewień, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości 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.

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

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
 - a) KD-G – klasa główna,
 - b) KD-D – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 18. 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:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się :
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dla ścieków przemysłowych 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,

- b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych dróg i ciągu pieszego do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych;
- 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 z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) 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 strefy ochronne,
 - 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 50,0 m²,
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%,
 - wysokość obiektu budowlanego stacji małogabarytowej - nie większą niż 3,5 m,
 - dachy dowolne,
 - g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, 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.

§ 19. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

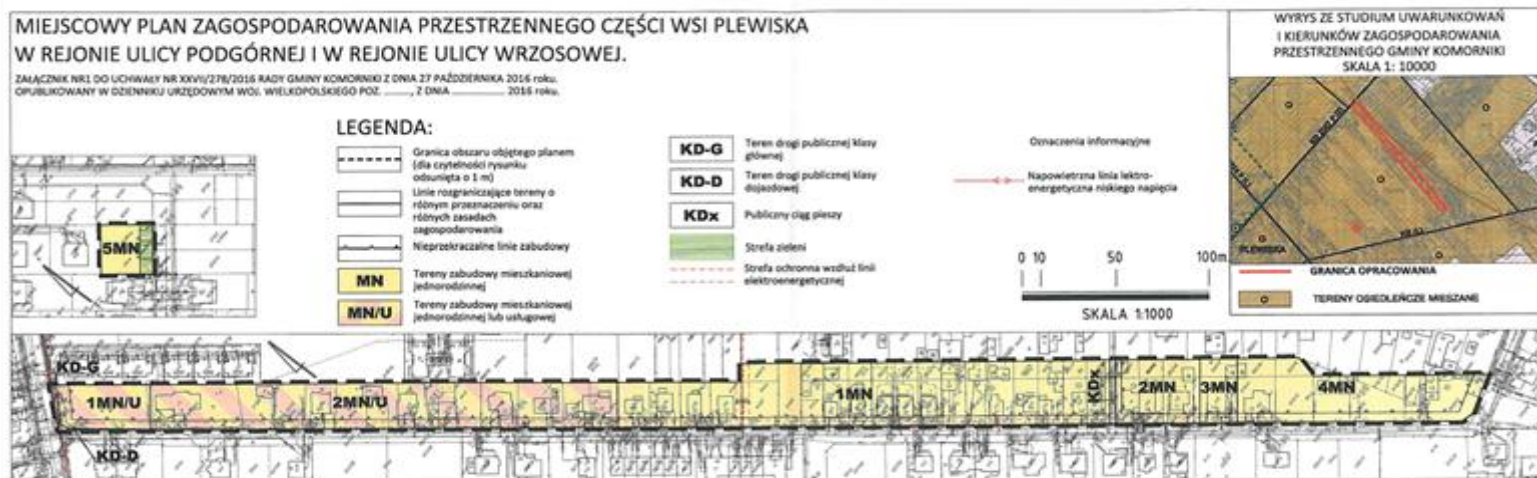
§ 20. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 22. 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 1
do Uchwały Nr XXVII/278/2016
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 października 2016 r.



PRZEDKŁADAJĄCY
Rada Gminy Komorniki
mgr Marek Krasak

*Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/278/2016
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 PLEWISKA W REJONIE ULICY PODGÓRNEJ
I W REJONIE ULICY WRZOSOWEJ**

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

§ 1

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.08.2016 r. do 21.09.2016 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 5.10.2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski**

*Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/278/2016
Rady Gminy Komorniki
z dnia 27 października 2016r.*

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PLEWISKA W REJONIE
ULICY PODGÓRNEJ I W REJONIE ULICY WRZOSOWEJ
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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) 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**