



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 lutego 2023 r.

Poz. 1808

UCHWAŁA NR LXVI/564/2023 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 1 lutego 2023 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szalwiowej – etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szalwiowej – etap 1, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, 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., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szalwiowej – etap 1”, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnię zabudowy budynku wyznacza się przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu,

- b) powierzchnię wiat wyznacza się po zewnętrznym obrysie dachów;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość w jakiej dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i inne wymagane przepisami odrębnymi;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KO;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit c i d;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy instalacji fotowoltaicznych oraz innych gabarytowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz obiektów, o których mowa w § 6 pkt 1,
- 3) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia, lub drewna;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego i inwestycji wynikających z ustaleń planu;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się z zastrzeżeniem § 14:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dla każdego podmiotu gospodarczego na terenie **KO** jednego szyldu o powierzchni do 1,5 m², lokalizowanego na ogrodzeniu albo na frontowej elewacji budynku,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów typu bankomat, automat przechowujący przesyłki, wiata przystankowa, stacja do ładowania aut elektrycznych,
 - c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - e) napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie obiektów i obszarów wymagających ochrony konserwatorskiej w obszarze planu..

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

§ 9. Na terenie obsługi komunikacji, oznaczonym symbolem **KO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków i budowli parkingów, garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych i usług obsługi podróżnych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) wiat,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 4) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m²
- 5) powierzchnię zabudowy do 10% działki budowlanej, przy czym wyłącznie w przypadku realizacji garażu wielostanowiskowego dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w przypadku lokalizacji usług obsługi podróżnych minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 10. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych symbolami **KDL**, **1KDD** i **2KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
- a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanej do klasy technicznej zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) zbiornika retencyjnego na terenie **2KDD** w strefie wskazanej na rysunku planu,
 - c) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ścieżek rowerowych;
- b) miejsc postojowych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) zieleni.

§ 11. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) zieleni.

§ 12. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nakazuje się:

- 1) uwzględnienie nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska cywilnego Poznań – Ławica,
 - b) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,
 - c) w oznaczonym na rysunku planu zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w odległości:
 - 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, - przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych, drzew i krzewów,
 - od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego - przy wykonywaniu robót ziemnych nie związanych z budową, remontem, utrzymaniem i modernizacją linii kolejowej,
 - d) w pasie technologicznym o szerokości 22 m, (tj. po 11 m od osi linii na stronę), oznaczonym na rysunku planu, do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na podziemną, przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków, w tym naziemnych instalacji fotowoltaicznych;
- 2) realizowanie wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych stanowiących przeszkody lotnicze (o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem lit. b i c,

- b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni sprzedaży,
- c) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 5 miejsc w obiektach gastronomicznych,
- d) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- e) lokalizację miejsc parkingowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
- f) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w proporcji do ogólnej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a na pozostałych terenach dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) dopuszczenie bilansowania i lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza liniami rozgraniczającymi danego terenu.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z wyłączeniem odprowadzenia na obszar kolejowy lub do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 9) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na wielotorową i wielonapięciową z zachowaniem obszaru oddziaływania inwestycji w granicach oznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - b) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

§ 17. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy w Komornikach uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

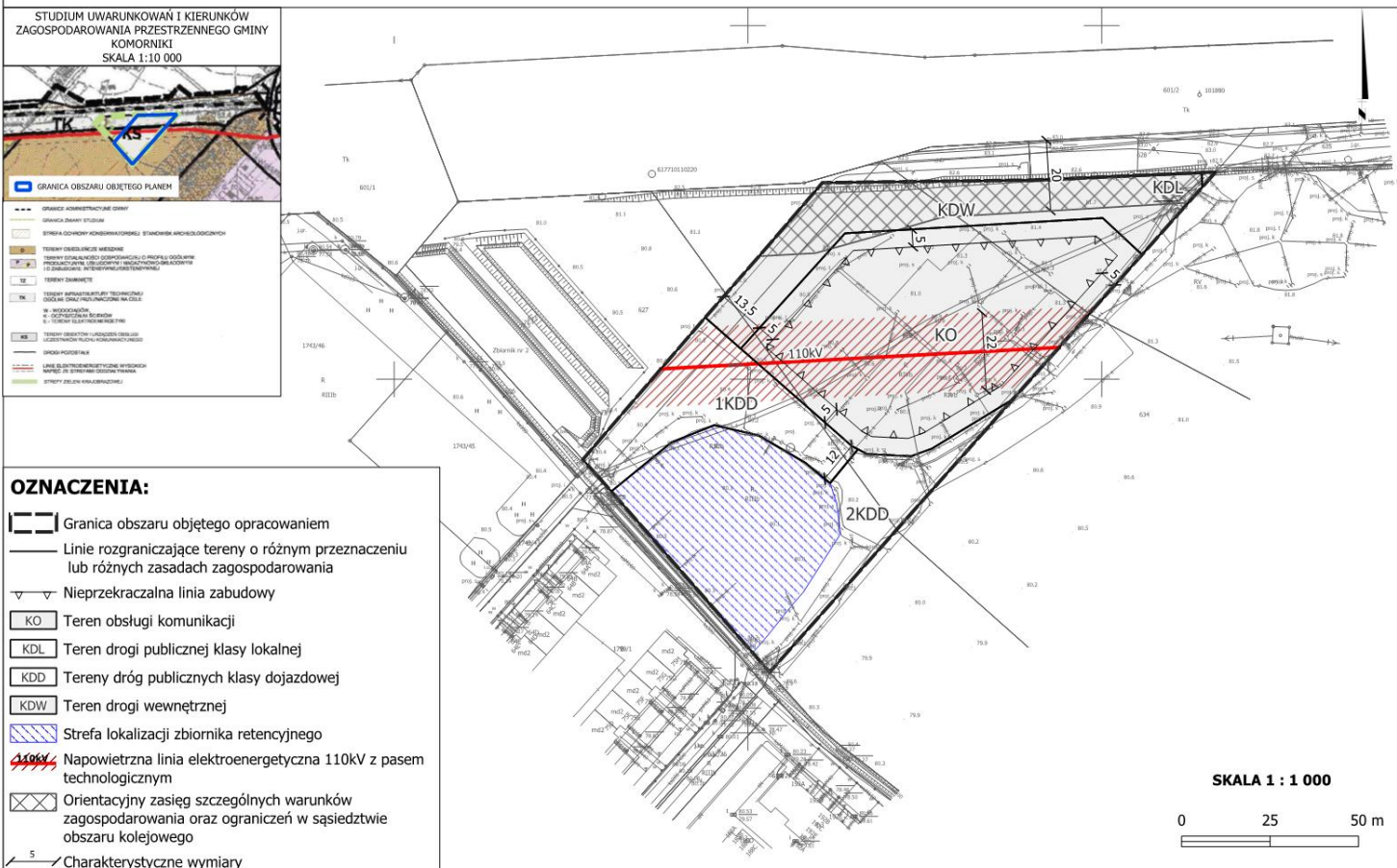
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PLEWISKA W REJONIE ULICY SZAŁWIOWEJ - ETAP 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXVI/564/2023 RADY GMINY KOMORNIKI Z DNIA 1 LUTEGO 2023R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ., Z DNIA



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXVI/564/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 1 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PLEWISKA W REJONIE ULICY SZALWIOWEJ – ETAP 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2022 r. do 10 stycznia 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 25 stycznia 2023 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXVI/564/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 1 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
WSI PLEWISKA W REJONIE ULICY SZALWIOWEJ – ETAP 1 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 2022 r. poz. 503 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 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, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 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 i pożyczek: unijnych, samorządu województwa, funduszy celowych,
 - b) kredytów i pożyczek bankowych,
 - c) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXVI/564/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 1 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne