

1893

UCHWAŁA Nr XLIV/284/2010 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 1 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)¹ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)², Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych – etap II, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/209/97 Rady Gminy Komorniki z dnia 14.11.1997 r., ze zmianami³

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 15,4 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu, obejmujący teren położony w rejonie ulic: Fabiańska, Kolejowa, Poranna, Promykowa.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych – etap II, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez

to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;

3) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której muszą się znajdować lica ścian budynków, przy czym przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: ryzality, schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko lub im odpowiadające w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć lokalizację budynków przylegających do bocznych granic działki i zakończonych ścianami szczytowymi bez jakichkolwiek otworów;

10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów, oddzielające poszczególne obszary o różnym przeznaczeniu i wzbogacające krajobraz;

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413

³ Zmiany studium zostały zatwierdzone uchwałami Rady Gminy Komorniki: Nr XXIX/195/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., Nr XXXV/227/2001 z dnia 28 września 2001 r., Nr XLV/305/2002 z dnia 10 września 2002 r., Nr XXXIX/235/2005 z dnia 20 września 2005 r., Nr XI/60/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r.

- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym albo literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.

§4. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oraz rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem Ur;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

§5. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy czym dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową, zgodnie z ust. 6 pkt 1; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej w formie innej niż ustalona w niniejszym paragrafie;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe jako wbudowane lokale użytkowe, infrastrukturę techniczną oraz dla terenów 4MN i 6MN drogi wewnętrzne.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek;
 - 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zagospodarowanie zielenią terenu wolnego od zabudowy i utwardzenia;
 - 2) na terenie 1MN lokalizację żywopłotów wzdłuż ulicy Kolejowej (poza planem);
 - 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane pali-

wa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub elektryczne i z alternatywnych źródeł energii;

4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla obszaru położonego w granicach wyznaczonej na rysunku strefy ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 3MN i 4MN:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu;

2) uzgodnienie zakresu badań o których mowa w punkcie 1 z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sztyldów;

2) zakaz lokalizacji reklam.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację budynków jednorodzinnych:

a) dla terenów 5MN i 6MN - bliźniaczych lub szeregowych,

b) dla terenu 1MN - wolno stojących lub bliźniaczych; zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,

c) dla terenów 2MN – 4MN – szeregowych;

2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;

3) w zespole zabudowy szeregowej dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 6 segmentów w jednym ciągu;

4) w segmencie zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszczenie lokalizacji w budynkach mieszkalnych lokali usługowo-handlowych na nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;

6) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²;

7) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:

a) na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200,0 m² dopuszcza się wycofanie zabudowy względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,

b) dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego w głębi działki, bez prawa przekroczenia wyznaczonej linii zabudowy;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 9,5 m,

b) dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość ścian budynków do okapu nie może przekroczyć 3,0 m;

9) dachy budynków strome, przy czym wymagane kąty nachylenia dotyczą głównych połączeń dachowych:

a) dla budynków o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej - o kącie nachylenia od 18° do 45°,

b) dla pozostałych budynków - o kącie nachylenia od 35° do 45°;

10) powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy:

a) wolnostojącej i bliźniaczej - do 25%,

b) szeregowej – do 35%;

11) powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy:

a) wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

b) szeregowej – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

12) powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy:

a) wolno stojącej - nie mniej niż 600,0 m²,

b) bliźniaczej - nie mniej niż 500,0 m²,

c) szeregowej - nie mniej niż 300,0 m²;

13) szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej na terenach 4MN i 6MN nie mniejszą niż 8,0 m;

14) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z wyłączeniem punktu 9.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

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

1) dla źródeł hałasu związanych z zabudową usługową ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną dla terenów:

a) 1MN z ul. Kolejowej, ul. Fabianowskiej oraz dróg 1KD-L i 2KD-L,

b) 2MN, 3MN i 4MN z ul. Fabianowskiej poprzez drogi wewnętrzne oraz dla terenu 4MN z drogi 1KD-L,

c) 5MN i 6MN z drogi 1KD-L, w tym poprzez drogi wewnętrzne;

2) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami danej funkcji na działce budowlanej w minimalnej ilości 2 stanowiska postojowe na każde mieszkanie, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg wewnętrznych;

3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej nakaz wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 50,0 m².

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

§6. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, przy czym dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wolno stojącą lub bliźniaczą; zakaz lokalizacji zabudowy grupowej, w tym szeregowej,

b) wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną oraz dla terenów 2MN/U i 3MN/U drogi wewnętrzne;

3) zakaz lokalizacji hurtowni i magazynów.

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

1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek;

2) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej oraz napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zagospodarowanie zieleni terenu wolnego od zabudowy i utwardzenia;

2) na terenie 1MN/U lokalizację żywopłotu wzdłuż ul. Kolejowej (poza planem);

3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub elektryczne i z alternatywnych źródeł energii;

4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla obszaru położonego w granicach wyznaczonej na rysunku strefy ochrony stanowisk archeologicznych na terenie 3MN/U:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu;

2) uzgodnienie zakresu badań o których mowa w punkcie 1 z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów małej architektury;

2) lokalizację sztyldów;

3) na każdej działce budowlanej lokalizację jednego nośnika reklamowego o powierzchni reklamy do 4,0 m² lub reklamy montowanej na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w sposób utrudniający czytelność informacji drogowo-wskazowej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²;

4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej wyłącznie na budynkach o funkcji usługowej, przy czym łączna wysokość budynku i

anten nie może być wyższa niż 20,0 m npt.;

6) wysokość budynków:

a) mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,

b) usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m,

c) garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość ścian budynków do okapu nie może przekroczyć 3,0 m;

7) dachy budynków strome, przy czym wymagane kąty nachylenia dotyczą głównych połaci dachowych:

a) dla budynków o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej - o kącie nachylenia od 18° do 45°,

b) dla budynków o wysokości dwóch lub więcej kondygnacji nadziemnych – o kącie nachylenia od 30° do 45°;

8) zakaz stosowania blachy jako podstawowego materiału wykończeniowego ścian;

9) powierzchnię zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej, z czego pod zabudowę mieszkaniową nie więcej niż 25%;

10) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;

11) powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy:

a) wolno stojącej - nie mniej niż 600,0 m²,

b) bliźniaczej - nie mniej niż 500,0 m²;

12) szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej nie mniejszą niż 8,0 m;

13) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z wyłączeniem punktu 7;

14) zakaz sytuowania oświetlenia obiektów wpływającego ujemnie na drogi publiczne.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

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

1) dla źródeł hałasu związanych z zabudową usługową ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną dla terenów:

a) 1MN/U z ul. Kolejowej (poza planem),

b) 2MN/U z ul. Promykowej oraz z dróg 1KD-L i 2KD-L,

c) 3MN/U z ul. Promykowej, a także z ul. Fabiańskiej oraz z drogi 1KD-L;

2) dla działek narożnych usytuowanie zjazdów poza obszarem oddziaływania skrzyżowania;

3) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami danej funkcji na działce budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych na terenach dróg wewnętrznych w minimalnej ilości:

a) 2 stanowiska postojowe na każde mieszkanie,

b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,

c) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;

4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej nakaz wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m².

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§7. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oraz rzemieślniczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Ur i 2Ur, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową, w tym rzemieślniczą, przy czym dopuszcza się usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

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

1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek;

2) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) zakaz budowy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zagospodarowanie zielenią terenu wolnego od zabudowy i utwardzenia;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub elektryczne i z alternatywnych źródeł energii;

3) gromadzenie i segregację odpadów w miej-

scach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §13 ust. 4 pkt 1;

7) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) lokalizację obiektów małej architektury;

2) lokalizację sztyldów;

3) na każdej działce budowlanej lokalizację jednego nośnika reklamowego o powierzchni reklamy do 4,0 m² lub reklamy montowanej na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

1) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość obiektów:

a) dla budynków usługowych, w tym administracyjno-socjalnych:

- na terenie 1Ur – do dwóch kondygnacji i nie większa niż 10,0 m,

- na terenie 2Ur – do trzech kondygnacji i nie większa niż 12,0 m,

b) dla kominów i masztów – nie większa niż 20,0 m,

c) dla pozostałych budynków i budowli – nie większa niż 8,0 m;

5) dachy budynków strome, przy czym wymagane kąty nachylenia dotyczą głównych połaci dachowych:

a) dla budynków o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej - o kącie nachylenia od 18° do 45°,

b) dla pozostałych budynków - o kącie nachylenia od 30° do 45°;

6) powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m²;

7) zakaz umieszczania reklam w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wy-

stroju architektonicznego;

8) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

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

1) dla źródeł hałasu związanych z zabudową usługową oraz rzemieślniczą ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ograniczenie emisji czynników szkodliwych do wartości dopuszczalnych w przepisach odrębnych i normach na granicy działki budowlanej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną dla terenów:

a) 1Ur z dróg 1KD-L i 2KD-L,

b) 2Ur docelowo z planowanej drogi publicznej, zlokalizowanej poniżej południowo-wschodniej granicy planu, przy czym do czasu realizacji ww. drogi dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 2KD-L poprzez teren ZI;

2) dla działek narożnych usytuowanie zjazdów poza obszarem oddziaływania skrzyżowania;

3) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami danej funkcji na działce budowlanej w minimalnej ilości 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów;

4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej nakaz wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 50,0 m².

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§8. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, dla któ-

rego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

3) zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;

b) przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, lub im odpowiadających w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek;

2) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

1) nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub elektryczne i z alternatywnych źródeł energii;

3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §13 ust. 4 pkt 1;

7) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową przemysłową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) lokalizację obiektów małej architektury;

2) lokalizację sztyldów;

3) na każdej działce budowlanej lokalizację jednego nośnika reklamowego o powierzchni reklamy do

8,0 m² lub reklamy montowanej na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:

1) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość obiektów:

a) dla budynków usługowych, w tym administracyjno-socjalnych – do trzech kondygnacji i nie większą niż 12,0 m,

b) dla kominów i masztów – nie większą niż 20,0 m,

c) dla pozostałych budynków i budowli – nie większą niż 8,0 m;

5) dachy dowolne;

6) powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 000,0 m²;

7) zakaz umieszczania reklam w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

1) dla źródeł hałasu związanych z zabudową usługową oraz obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ograniczenie emisji czynników szkodliwych do wartości dopuszczalnych w przepisach odrębnych i normach na granicy działki budowlanej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną docelowo z planowanej drogi publicznej, zlokalizowanej poniżej południowo-wschodniej granicy planu, przy czym do czasu realizacji ww. drogi dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 2KD-L poprzez teren ZI;

2) dla działek narożnych usytuowanie zjazdów poza obszarem oddziaływania skrzyżowania;

3) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z potrzebami danej funkcji na działce budowlanej w minimalnej ilości 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów;

4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej nakaz wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 50,0 m².

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§9. 1. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej izolacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

1) nowe nasadzenia drzew i krzewów różnych gatunków, głównie zimozielonych zgodnie z warunkami siedliskowymi;

2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów zabaw dla dzieci, form rzeźbiarskich, fontann i oświetlenia.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi 2KD-L;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§10. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L i 2KD-L, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy L- lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;

- 2) zakaz sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg, takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się

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

- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 1;

- 3) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji reklam.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla dróg 1KD-L i 2KD-L:
 - a) szerokość w istniejących i planowanych liniach rozgraniczających, według rysunku planu,
 - b) lokalizację obustronnie chodników i jednostronnie ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się lokalizację jednostronnie ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszczenie etapowej realizacji elementów wyposażenia ulic.
7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających

ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z terenami sąsiednimi oraz z podstawowym układem komunikacyjnym gminy Komorniki;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§11. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;

- 2) zakaz sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz sytuowania budynków;

- 4) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg, takich jak: jezdnie, chodniki.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i sieci infrastruktury technicznej;

- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne;

- 3) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla obszaru położonego w granicach wyznaczonej na rysunku strefy ochrony stanowisk ar-

cheologicznych na terenie 2KDW:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu;

2) uzgodnienie zakresu badań o których mowa w punkcie 1 z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;

2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej i telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§12. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej i elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działki o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

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

1) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

2) ograniczenie hałasu do wartości dopuszczalnych na granicy z terenami podlegającymi ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;

2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KD-L;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci elektro- energetycznej, z uwzględnieniem ustaleń w §13;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§13. 1. W zakresie zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną ustala się:

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej;

2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się lokalizację studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz na pozostałych terenach;

2) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o

powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m² dla lokalizacji przepompowni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

1) spełnienie wymagań jakościowych wód opadowych lub roztopowych przed wprowadzeniem ich do wód lub ziemi, w tym lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz na pozostałych terenach;

3) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m² dla lokalizacji przepompowni ścieków;

4) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

1) roboty budowlane związane ze stacjami transformatorowymi na terenie E oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na pozostałych terenach;

2) dopuszczenie zachowania stacji transformatorowych słupowych;

3) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²;

4) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;

5) przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) do czasu przebudowy linii napowietrznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

1) budowę linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;

2) przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe;

3) na terenach oznaczonych symbolami MN/U, Ur i U/P dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, montowanych na budynkach usługowych, przy czym łączna wysokość budynku wraz z zainstalowaną stacją bazową musi być mniejsza niż 20,0 m npt.;

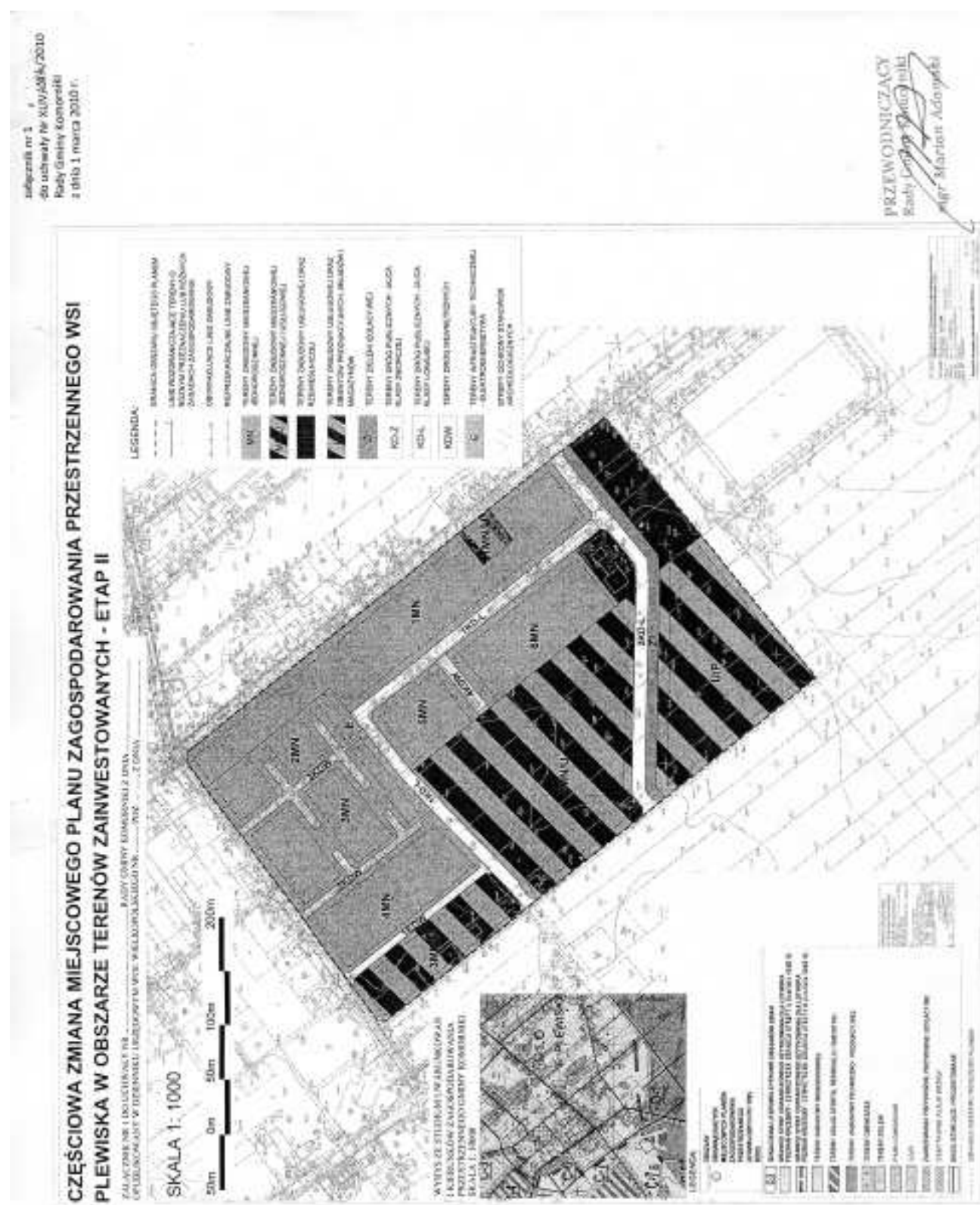
4) na terenach 1MN, 2MN/U, 2KD-L, ZI, 2UR zachowanie strefy ochronnej dla istniejących przewodów telekomunikacyjnych – wojskowej łączności specjalnej, o szerokości 1,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy, stosowania trwałych nawierzchni oraz nasadzeń drzew i krzewów.

§ 14. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) mgr Marian Adamski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/284/2010
Rady Gminy Komorniki
z dnia 1 marca 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU CZĘŚCIOWEJ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PLEWISKA W OBSZARZE TERENÓW ZAINWESTOWANYCH – ETAP II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

1. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 5.01.2009 r. do 2.02.2009 r. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, wniesiono 2 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki i uwzględnione.

2. Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponowienia procedury sporządzenia planu w zakresie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

3. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 15.04.2009 r. do 14.05.2009 r. W ustawowym terminie wniesiono 2 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki i uwzględnione. Uwagi dotyczyły obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Fabiańskiej, Porannej i Promykowej mieszczącego się w granicach obszaru objętego „Częściową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych – etap II”

4. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu „Częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych – etap II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 19.08.2009 r. do 17.09.2009 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, których sposób i terminy wnoszenia określone zostały w art. 17 pkt 10, 11, 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 28.12.2009 r. do 26.01.2010 r. W ustawowym terminie wniesiono dwie uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki i nieuwzględnione.

6. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki:

1) Uwaga wniesiona przez firmę PALLACH & SYN S. Pallach R. Pallach s.c.

Treść uwagi:

Analiza zapisów projektu uchwały dla obszaru oznaczonego w planie 2MN/U oraz 3MN/U, obejmującego działkę nr 1125/1 której wnioskodawca jest współwłaścicielem wprowadza znaczne ograniczenia inwestycyjne w stosunku do obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22.02.2006 Rady Gminy Komorniki.

Zmiany te dotyczą zmniejszenia parametrów i wskaźników zabudowy, zmniejszenia zabudowy mieszkaniowej, zwiększenia minimalnej powierzchni działki zarówno wolno stojącej jak i bliźniaczej, wykluczenia możliwości zabudowy szeregowej, nakłada obowiązek minimalnej ilości miejsc postojowych (2 miejsca na jedno mieszkanie) oraz określa znaczne wielkości powierzchni biologicznie czynnej co znacznie ogranicza możliwości zabudowy.

Parametry zaproponowane w projekcie uchwały przekreślają złożone efekty ekonomiczne planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Projekt uchwały podważa zaufanie do władzy lokalnej gdyż kupując działkę w celach komercyjnych w obszarze dla którego istniał mpzp i realizowana była zabudowa zgodnie z obowiązującym planem wnioskodawca był przekonany, że będzie mógł realizować inwestycje zgodnie z parametrami określonymi w mpzp. Nowe założenia przekreślają założenia ekonomiczne. Wnosi zatem o zachowanie obowiązujących zapisów dla obszaru MN/U i MN/UR, w przeciwnym razie będą wstępować na drogę sądową w celach odzyskania utraconych korzyści finansowych wynikających ze zmiany projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga zasługuje w całości na odrzucenie ponieważ jej uwzględnienie byłoby sprzeczne z założeniami jakimi kierowała się Rada Gminy przystępując do tej zmiany planu. Intencją przystąpienia do przedmiotowej zmiany planu było bowiem, ograniczenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym uchwałą. Wieś Plewiska, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta Poznania stała się obiektem szczególnego zainteresowania zarówno inwestorów indywidualnych, jak i developerów. Intencją wielu developerów jest maksymalizacja zysku kosztem jakości życia przyszłych mieszkańców (zbyt wąskie drogi wewnętrzne i służebności dojazdów za mało miejsc parkingowych, za mało

terenów zieleni). Obserwując zachodzące zjawiska urbanizacyjne w Plewiskach postanowiono sukcesywnie przystępować do zmiany planu dla tej wsi w celu ograniczania intensywności realizowanej tam zabudowy.

2) Uwaga wniesiona przez Adrian Trojanowicz PRETEXT

Treść uwagi:

Analiza zapisów projektu uchwały dla obszaru oznaczonego w planie 2MN/U oraz 3MN/U, obejmującego działkę nr 1125/1 której wnioskodawca jest współwłaścicielem wprowadza znaczne ograniczenia inwestycyjne w stosunku do obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22.02.2006 Rady Gminy Komorniki.

Zmiany te dotyczą zmniejszenia parametrów i wskaźników zabudowy, zmniejszenia zabudowy mieszkaniowej, zwiększenia minimalnej powierzchni działki zarówno wolno stojącej jak i bliźniaczej, wykluczenia możliwości zabudowy szeregowej, nakłada obowiązek minimalnej ilości miejsc postojowych (2 miejsca na jedno mieszkanie) oraz określa znaczne wielkości powierzchni biologicznie czynnej co znacznie ogranicza możliwości zabudowy.

Parametry zaproponowane w projekcie uchwały przekreślają złożone efekty ekonomiczne planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Projekt uchwały podważa zaufanie do władzy lokalnej gdyż kupując działkę w celach komercyjnych w obszarze dla którego istniał mpzp i realizowana była zabudowa zgodnie z obowiązującym planem

wnioskodawca był przekonany, że będzie mógł realizować inwestycje zgodnie z parametrami określonymi w mpzp. Nowe założenia przekreślają założenia ekonomiczne. Wnosi zatem o zachowanie obowiązujących zapisów dla obszaru MN/U i MN/UR, w przeciwnym razie będą wstępować na drogę sądową w celach odzyskania utraconych korzyści finansowych wynikających ze zmiany projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga zasługuje w całości na odrzucenie ponieważ jej uwzględnienie byłoby sprzeczne z założeniami jakimi kierowała się Rada Gminy przystępując do tej zmiany planu. Intencją przystąpienia do przedmiotowej zmiany planu było bowiem, ograniczenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym uchwałą. Wieś Plewiska, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta Poznania stała się obiektem szczególnego zainteresowania zarówno inwestorów indywidualnych, jak i developerów. Intencją wielu developerów jest maksymalizacja zysku kosztem jakości życia przyszłych mieszkańców (zbyt wąskie drogi wewnętrzne i służebności dojazdów za mało miejsc parkingowych, za mało terenów zieleni). Obserwując zachodzące zjawiska urbanizacyjne w Plewiskach postanowiono sukcesywnie przystępować do zmiany planu dla tej wsi w celu ograniczania intensywności realizowanej tam zabudowy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIV/284/2010
Rady Gminy Komorniki
z dnia 1 marca 2010 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PLEWISKA W OBSZARZE TERENÓW ZAINWESTOWANYCH – ETAP II INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

1) gminnych dróg, ulic, placów oraz organizacji ruchu drogowego;

2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów

komunalnych;

3) transportu zbiorowego.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.);

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w ust. 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – 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.

1894

UCHWAŁA Nr XLIV/285/2010 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 1 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Żabikowskiej, Wirowskiej i Komornickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)¹ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)², po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXXI/209/97 z dnia 14.11.1997r. ze zmianami³ - Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Żabikowskiej, Wirowskiej i Komornickiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/209/97 Rady Gminy Komorniki z dnia 14 listopada 1997 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIX/195/2001 Rady Gminy Komorniki z dnia 13 lutego 2001 r., Uchwałą Nr XXXV/227/2001 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 września 2001 r., Uchwałą Nr XLV/305/2002 r. Rady Gminy Komorniki z dnia 10 września 2002 r. oraz Uchwałą Nr XXXIX/235/2005 Rady Gminy Komorniki z dnia 20 września 2005 r., Uchwałą Nr XI/60/2007 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 sierpnia 2007 r.).

2. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami Żabikowską, Wirowską i Komornicką.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Żabikowskiej, Wirowskiej i Komor-

nickiej”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem”;

2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2. Ileć w uchwale jest mowa o:

1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;

2) główne połacie dachowe – należy przez to rozumieć symetryczne połacie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której należy sytuować nie mniej niż 50% ściany frontowej budynku;

5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadażeń, wiatrolapów;

7) powierzchni zieleni – należy przez to rozumieć

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

³ Zmiany studium zostały zatwierdzone uchwałami Rady Gminy Komorniki: Nr XXIX/195/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., Nr XXXV/227/2001 z dnia 28 września 2001 r., Nr XLV/305/2002 z dnia 10 września 2002 r., Nr XXXIX/235/2005 z dnia 20 września 2005 r., Nr XI/60/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r.