



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 września 2015 r.

Poz. 5256

UCHWAŁA NR XI/110/2015 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 3 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.¹⁾ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.²⁾ Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III, 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.).

2. Plan obejmuje obszary położone w rejonie ulic: Szkolnej, Grunwaldzkiej i Kolejowej we wsi Plewiska

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 wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej - Etap III”, 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. Ilekroć 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) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć symetryczne połacie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 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, zadaszeń;
- 7) sztyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym lub symbolem literowym;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć usługi bytowe służące zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe (z wykluczeniem targowisk, sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym stanowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych).

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-G**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

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

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
- 3) zakaz oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- 4) stosowanie dla elewacji kolorystyki w odcieniach brązu, szarości, żółtego a także bieli;
- 5) stosowania dla dachu kolorystyki ceglastej, odcieni czerwieni, brązowego oraz szarego;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejących funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenów dla istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie uchwały;
- 8) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,3 m,

- b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, wykorzystywanych na cele usługowe;
- 10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych z elementów blaszanych;
- 11) zakaz lokalizacji wiat garażowych w strefie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów skupu, przetwarzania i składowania odpadów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MN/U** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **RM** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 11) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów i placów;
- 12) zachowanie wód powierzchniowych z możliwością przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów i zbiorników retencyjnych.

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

- 1) dla ochrony obiektów wpisanych w gminną ewidencję zabytków zaznaczonych na rysunku planu, obowiązek uzgadniania z Powiatowym Konserwatorem Zabytków prac budowlanych i konserwatorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków takich jak zmiana pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystyki elewacji oraz nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków z elewacjami ceglanymi i dekoracją architektoniczną wpisanych w gminną ewidencję zabytków;
- 3) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych na budynkach wpisanych w gminną ewidencję zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 12, § 17.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym przy czym lokalizację budynków w układzie bliźniaczym dopuszcza się w odległości nie większej niż 36m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem **1RM**;

- 3) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) lokalizacja garażu, jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 10) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego – 9,5 m;
- 11) maksymalną wysokość budynku gospodarczo- garażowego - 5,5m;
- 12) przekrycie budynku dachem stromym o kącie nachylenia od 30⁰ do 40⁰ dla głównych połaci dachowych;
- 13) pokrycie dachu - blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 14) wysokość grodzienia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 15) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym 600 m²,
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym 400m²;
- 16) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 17) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 18) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt. 8;
- 19) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych oraz poprzez terenu **1MN/U** i **2MN/U**;
- 20) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 21) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji tablic informacyjnych o łącznej powierzchni nie większej niż 2m² oraz szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1m² z uwzględnieniem § 4 pkt 2.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub usługowo-mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub usługowej;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 4) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 5) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, wyłącznie przebudowy i remontu bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 6) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 60m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
- 13) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) maksymalna wysokość budynku gospodarczo- garażowego – 5,5m;
- 15) przekrycie budynków dachem stromym o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰ z zastrzeżeniem pkt.4;
- 16) pokrycie dachu - blacha, dachówka lub materiał dachówko podobny;
- 17) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2;
- 18) maksymalna powierzchnia reklam - 3m², szyldów - 1,5m² i tablic informacyjnych – 2m² przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 4m²;
- 19) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c), d), e), f),
 - c) 4 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk postojowych dla przedszkoli,
 - e) 4 stanowiska na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie,
 - f) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 20) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo - postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 19;
- 21) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt. 11;
- 22) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dla działek usytuowanych w rejonie skrzyżowań z drogi niższej klasy;

- 23) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 24) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800m²;
- 25) zachowanie na terenie **2MN/U** istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy przy zachowaniu ciągłości systemu melioracyjnego.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1RM**, **2RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego oraz budynków garażowych, gospodarczych, wiat garażowych i obiektów i budowli związanych z produkcją rolniczą;
- 3) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych;
- 4) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 5) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, wyłącznie przebudowy bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
- 10) stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰ dla budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 11) stosowanie dowolnej geometrii dachu dla pozostałych budynków;
- 12) wysokość ogrodzenia – nie więcej niż 1,80 m, w tym dopuszczenie stosowania pełnych parkanów;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 stanowisko dla obiektów związanych z produkcją rolniczą,
 - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 14) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.8;
- 15) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, przy czym dla działek usytuowanych w rejonie skrzyżowań z drogi niższej klasy;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000m²;
- 18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji tablic informacyjnych i szyldów o łącznej powierzchni nie przekraczającej 4m² z uwzględnieniem § 4 pkt.2.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień z uwzględnieniem pkt 4;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) zachowanie istniejących wód powierzchniowych z dopuszczeniem przebudowy przy zachowaniu ciągłości systemu melioracyjnego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji drogi pieszo-rowerowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów zabaw, ciągów pieszych;
- 6) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 8) zakaz lokalizacji szyldów i reklam.

§ 12. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-G**, **2KD-G** ustala się:

- 1) klasę główną dla drogi na terenie **1KD-G**, **2KD-G**;
- 2) usytuowanie fragmentów chodnika w ramach rozbudowy istniejącej drogi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 13. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

- 1) usytuowanie fragmentu pieszo-jezdni w ramach istniejącej drogi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 14. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich występowanie na obszarze objętym planem.

§ 15. W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie, minimalnymi powierzchniami działek budowlanych i pozostałymi ustaleniami.

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

- 1) zachowanie strefy ochronnej o szerokości 1m (po 0,5m w każdą stronę od osi przewodu) dla bezpiecznej eksploatacji, pozwalającej na bezkolizyjne funkcjonowanie istniejącej infrastruktury teletechnicznej niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa na terenie **2MN/U** i **2 RM**;
- 2) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 1 zakaz zabudowy, utwardzania nawierzchnią trwałą oraz nasadzeń drzew i krzewów z dopuszczeniem lokalizacji zjazdów o nawierzchni rozbieralnej w przypadku zastosowania rur osłonowych dla infrastruktury teletechnicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i przemysłowych z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w przypadku braku technicznych możliwości włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN**, **MN/U** i **RM** na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 10) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji w miejscach innych niż wyznaczone w planie stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych przy czym pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0” zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

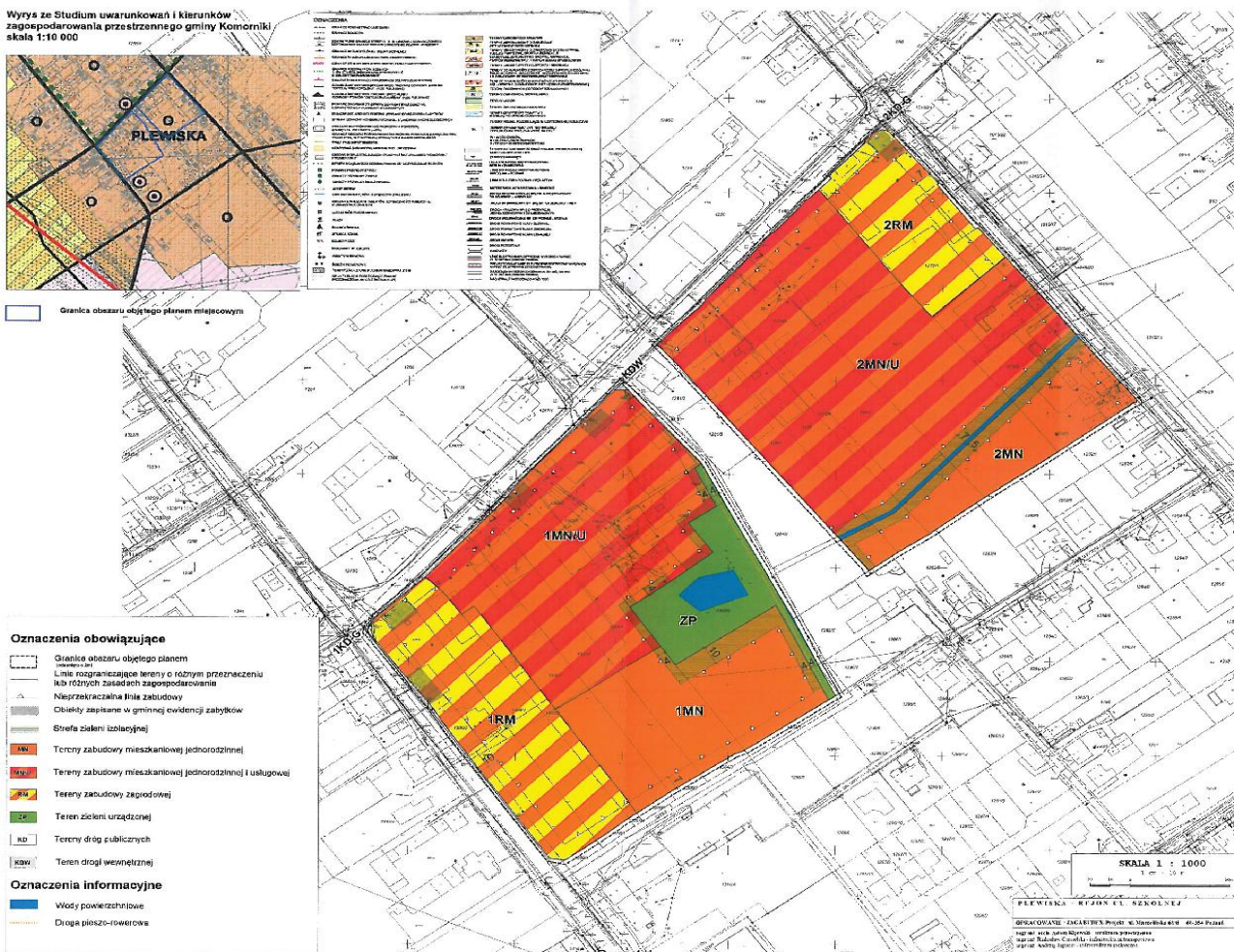
Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XI/110/2015
Rady Gminy Komorniki
z dnia 3 września 2015r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ulicy Szkolnej - Etap III

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XI/110/2015 Rady Gminy Komorniki z dnia 3 września 2015r.

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki skala 1:10 000



**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XI/110/2015
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 3.09.2015r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1 Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne M. i M. Ch.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z projektem mpzp wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej, zwracamy się z uprzejmą prośbą o przesunięcie projektowanej drogi pieszo-rowerowej, biegnącej między innymi przez działki 1301 i 1302, będące własnością prywatną, na sąsiadujący teren zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na planowaną na sąsiednim terenie usług budowę biblioteki, nie ma możliwości przesunięcia drogi pieszo-rowerowej na ten teren.

Projektowany na działkach 1301 i 1302 teren ZP zwężono do 4m.

Ponadto wyznaczona na rysunku droga pieszo-rowerowa stanowi oznaczenie informacyjne i jest dopuszczalnym zagospodarowaniem w ramach terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP.

§ 2 Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne J. i A. K.

Treść uwagi: Sprzeciwiamy się:

- projektowi drogi wewnętrznej, która dzieli naszą nieruchomość na dwie odrębne części. Droga ta spowoduje uciążliwość w korzystaniu z działki, która jest zapleczem dla maszyn rolniczych oraz narazi nas na niebezpieczeństwo kradzieży sprzętu rolniczego, co miało miejsce w latach ubiegłych. Nie widzimy również zasadności projektowanej drogi, ponieważ działki sąsiednie zarówno z prawej jak i lewej strony naszej nieruchomości posiadają dostęp do dróg publicznych.

- wnioskujemy o przeznaczenie terenu działki w całości pod zabudowę mieszkaniową z usługami a nie tak jak w projekcie tylko w części. w chwili obecnej całość działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem 2KDW został usunięty.

Działka nr 1277 w zasadniczej części została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej z ograniczeniem możliwości realizacji usług w szczególności do usług: socjalno-bytowych, społecznych i handlowych.

Natomiast pozostała część ww. działki (część na pd.-wsch. od istniejącego rowu) została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej.

§ 3 Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną M. A.

1. Treść uwagi: Szanowny Panie Wójcie,

Niniejsze pismo kieruję do Pana w dwóch odrębnych sprawach, a mianowicie:

1) konieczności budowy zbiornika wodnego na terenie za biblioteką w Plewiskach.

Ad. 1

Konieczność budowy zbiornika wodnego jest uzasadniona brakiem odpływu wody z rowu melioracyjnego, który prowadzi od ulicy Kolejowej w kierunku biblioteki w Plewiskach. W związku z budową nowych osiedli w najbliższym otoczeniu, tereny budowy tych osiedli zostały wywyższone, co przy gwałtownych opadach deszczu powoduje podtopienia niewywyższonych gruntów przylegających do rowu melioracyjnego (również terenu, na którym znajduje się budynek biblioteki w Plewiskach) - zdjęcia Nr 1-4.

Nawiązując do powyższego wskazane byłoby wybudowanie zbiornika wodnego, do którego woda z zalanych terenów spływałaby, gromadziła się a następnie odparowywała.

Zbiornik taki mógłby powstać na działce gminy Komorniki, która znajduje się bezpośrednio za biblioteką, przy przylegającym rowie melioracyjnym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu projektu planu miejscowego. Realizacja jest skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Treść uwagi: 2) doprowadzenia drogi dojazdowej do działki nr 1280 przy ulicy Grunwaldzkiej 610 w Plewiskach (tzw. dojazd konieczny do drogi publicznej o szerokości 4,5m).

Ad.2

Działka nr 1280 znajdująca się przy ul. Grunwaldzkiej 610 w Plewiskach, której jestem właścicielem, z racji swoich gabarytów (długa, wąska) nie posiada wystarczająco szerokiej drogi dojazdowej (4,5m) do swojej tylnej części, znajdującej się za budynkiem gospodarczym. W związku z powyższym przepisy prawne nie pozwalają na budowę domu jednorodzinnego, mimo iż działka spełnia pozostałe wymogi budowlane, z racji ustanowionego przez gminę Komorniki prawa zabudowy (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz swojej wielkości rzędu 1300m².

Nawiązując do powyższego bardzo proszę o doprowadzenie drogi dojazdowej (tzw. koniecznej) do mojej posesji.

Możliwe są tu trzy rozwiązania, w tym:

1) najkorzystniejsze dla gminy Komorniki:

Doprowadzenie drogi od ulicy Krętej w Plewiskach, przez działkę gminną do mojej posesji- teren pod potencjalną drogę przedstawiają zdjęcia Nr 5-10 i Nr 12 oraz szkic na mapie Nr 1.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komorniki przez część tego terenu przebiegać ma droga pieszo-rowerowa. Szerokość między posesjami pozwala tam jednak na wybudowanie zarówno drogi dojazdowej, jak i drogi pieszo-rowerowej. Niniejsza droga służyłaby nie tylko na moje potrzeby, lecz także byłaby korzyścią dla gminy Komorniki. Dojazd do zbiornika wodnego wskazanego w pkt.1 oraz utrzymanie terenu zielonego, który znajduje się za biblioteką w Plewiskach, gdyż na dzień dzisiejszy nie ma tam żadnego dojazdu.

2) Doprowadzenie drogi od ulicy Krętej w Plewiskach, przez działki, które jeszcze nie zostały wykupione i zabudowane przez dewelopera - teren pod potencjalną drogę przedstawia zdjęcie Nr 11 oraz szkic na mapie Nr 2.

3) Doprowadzenie drogi od ulicy Szkolnej, która przebiegałaby równolegle do ulicy Krętej - teren pod potencjalną drogę przedstawia zdjęcie Nr 11 oraz szkic na mapie Nr 3.

Działka nr 1280 w Plewiskach, której jestem właścicielem na dzień dzisiejszy jest bezużyteczna, nie jestem w stanie otrzymać pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego, z racji tego iż działka nie posiada drogi dojazdowej do drogi publicznej o szerokości 4,5m. Od wielu lat płacę podatek od nieruchomości do gminy Komorniki i dlatego liczę na pomoc gminy w niniejszym temacie.

Proszę o pilną interwencję w obydwóch powyższych sprawach.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Grunwaldzkiej). Projekt planu dopuszcza lokalizację dojeżdżalnic oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Przedstawione w uwadze propozycje dodatkowego dojazdu do działki 1280 wymagają przeprowadzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ulicy Szkolnej – Etap I i Etap II. Do czasu przeprowadzenia zmiany ww. planów, komunikację do części działki położonej w głębi należy zapewnić na własnym terenie lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu.

§4 Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną M. A.

1. Treść uwagi: Szanowna Pani,

Niniejsze pismo kieruję do Pani w dwóch odrębnych sprawach, a mianowicie:

1) konieczności budowy zbiornika wodnego na terenie za biblioteką w Plewiskach

Ad. 1

Konieczność budowy zbiornika wodnego jest uzasadniona brakiem odpływu wody z rowu melioracyjnego, który prowadzi od ulicy Kolejowej w kierunku biblioteki w Plewiskach. W związku z budową nowych osiedli w najbliższym otoczeniu, tereny budowy tych osiedli zostały wywyższone, co przy gwałtownych opadach deszczu powoduje podtopienia niewywyższonych gruntów przylegających do rowu melioracyjnego (również terenu, na którym znajduje się budynek biblioteki w Plewiskach) - zdjęcia Nr 1-4.

Nawiązując do powyższego wskazane byłoby wybudowanie zbiornika wodnego, do którego woda z zalanych terenów spływałaby, gromadziła się a następnie odparowywała.

Zbiornik taki mógłby powstać na działce gminy Komorniki, która znajduje się bezpośrednio za biblioteką, przy przylegającym rowie melioracyjnym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu projektu planu miejscowego. Realizacja jest skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Treść uwagi: 2) doprowadzenia drogi dojazdowej do działki nr 1280 przy ulicy Grunwaldzkiej 610 w Plewiskach (tzw. dojazd konieczny do drogi publicznej o szerokości 4,5m).

Ad.2

Działka nr 1280 znajdująca się przy ul. Grunwaldzkiej 610 w Plewiskach, której jestem właścicielem, z racji swoich gabarytów (długa, wąska) nie posiada wystarczająco szerokiej drogi dojazdowej (4,5m) do swojej tylnej części, znajdującej się za budynkiem gospodarczym.

W związku z powyższym przepisy prawne nie pozwalają na budowę domu jednorodzinnego, mimo iż działka spełnia pozostałe wymogi budowlane, z racji ustanowionego przez gminę Komorniki prawa zabudowy (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz swojej wielkości rzędu 1300m².

Nawiązując do powyższego bardzo proszę o doprowadzenie drogi dojazdowej (tzw. koniecznej) do mojej posesji.

Możliwe są tu trzy rozwiązania, w tym:

1) najkorzystniejsze dla gminy Komorniki:

Doprowadzenie drogi od ulicy Krętej w Plewiskach, przez działkę gminną do mojej posesji - teren pod potencjalną drogę przedstawiają zdjęcia Nr 5-10 i Nr 12 oraz szkic na mapie Nr 1.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komorniki przez część tego terenu przebiegać ma droga pieszo-rowerowa. Szerokość między posesjami pozwala tam jednak na wybudowanie zarówno drogi dojazdowej, jak i drogi pieszo-rowerowej. Niniejsza droga służyłaby nie tylko na moje potrzeby, lecz także byłaby korzyścią dla gminy Komorniki. Dojazd do zbiornika wodnego wskazanego w pkt. 1 oraz utrzymanie terenu zielonego, który znajduje się za biblioteką w Plewiskach, gdyż na dzień dzisiejszy nie ma tam żadnego dojazdu.

2) Doprowadzenie drogi od ulicy Krętej w Plewiskach, przez działki, które jeszcze nie zostały wykupione i zabudowane przez dewelopera - teren pod potencjalną drogę przedstawia zdjęcie Nr 11 oraz szkic na mapie Nr 2.

3) Doprowadzenie drogi od ulicy Szkolnej, która przebiegałaby równolegle do ulicy Krętej - teren pod potencjalną drogę przedstawia zdjęcie Nr 11 oraz szkic na mapie Nr 3.

Działka nr 1280 w Plewiskach, której jestem właścicielem na dzień

dzisiejszy jest bezużyteczna, nie jestem w stanie otrzymać pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego, z racji tego iż działka nie posiada drogi dojazdowej do drogi publicznej o szerokości 4,5m. Od wielu lat płacę podatek od nieruchomości do gminy Komorniki i dlatego liczę na pomoc gminy w niniejszym temacie.

Proszę o pilną interwencję w obydwóch powyższych sprawach.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Grunwaldzkiej). Projekt planu dopuszcza lokalizację dojazdów i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Przedstawione w uwadze propozycje dodatkowego dojazdu do działki 1280 wymagają przeprowadzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ulicy Szkolnej – Etap I i Etap II. Do czasu przeprowadzenia zmiany

ww. planów, komunikację do części działki położonej w głębi należy zapewnić na własnym terenie lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski**

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr XI/110/2015
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 03.09.2015r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie mogło 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.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski