



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 września 2015 r.

Poz. 5250

### UCHWAŁA NR XI/108/2015 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 3 września 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Fabianowskiej, Kupieckiej i Skrytej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszą zmianą<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami<sup>2)</sup>) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Fabianowskiej, Kupieckiej i Skrytej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar położony na południe od ul. Fabianowskiej, w rejonie ulic: Kupieckiej i Skrytej, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Fabianowskiej, Kupieckiej i Skrytej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 1 lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

---

<sup>1)</sup>Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

<sup>2)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r. poz. 379,1072.

- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) segmencie – należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej lub grupowej, w tym szeregowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 12) sztydach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 13) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**,

- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 6) teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/IT**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - f, przy czym przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - d) dopuszczenie wycofania zabudowy względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki wyłącznie w przypadku budynków:
    - zlokalizowanych na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200,0 m<sup>2</sup>,
    - odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy na odległość nie mniejszą niż 18 m,
  - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linią zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - f) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) ustala się zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy dla:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych i usługowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0 m na terenach **MN** i **MN/U**,
  - b) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m;
- 3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
  - a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
  - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 ustala się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do nie więcej niż 2,0 m dla ogrodzenia obiektów usługowych;
- 5) wyłącznie na terenie **4MN/U** dopuszcza się ogrodzenia pełne;
- 6) ustala się zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki.

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

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

- 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie **4MN/U** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **1MN/U**;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów,
- 4) reklamy – wyłącznie na terenach **MN/U**.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **3MN**, **5MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków w zabudowie szeregowej,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nie więcej niż 6 segmentów w zespole zabudowy szeregowej,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) oczek wodnych,
  - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków,
  - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
  - g) wydzielonych geodezyjnie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 4) ustala się poziom parteru nowych budynków:
  - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;

- 5) ogranicza się wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%;
- 7) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,35;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się wydzielenie mniejszych, niż wskazane w pkt 9, działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 20 pkt 4 ustala się nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym.

**§ 10.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN, 4MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków wolno stojących, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
  - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) oczek wodnych,
  - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m<sup>2</sup>,
  - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
  - h) wydzielonych geodezyjnie dojeżdż i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 oraz §5 pkt 3 lit. b ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
  - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
  - c) wiat – do 4,0 m;

- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
  - a) działki budowlanej do 25%,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m<sup>2</sup>,
- 8) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się:
  - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,
  - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) z zastrzeżeniem § 20 pkt 4 ustala się nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym.

**§ 11.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków wolno stojących,
  - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym usług rzemiosła,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
  - b) 1 kondygnacji podziemnej,
  - c) oczek wodnych,
  - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
  - f) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku oraz 5,0 m<sup>2</sup>,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
  - h) wydzielonych geodezyjnie dojazdów i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stolarni,
  - b) hurtowni,
  - c) magazynów nie związanych z inwestycją usługową realizowaną na działce,
  - d) w budynkach lub na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
  - e) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, z wyłączeniem inwestycji na terenie **4MN/U**;

- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §5 pkt 3 lit. b ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych :
- a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
  - b) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
  - d) masztów do 15,0 m,
  - e) wiat – do 4,0 m;
- 8) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m<sup>2</sup>,
- 9) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,35;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 11) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych lub powiększenia przyległych nieruchomości,
  - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) z zastrzeżeniem § 20 pkt 4 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c, d i e,
  - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
  - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych.

**§ 12.** Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

**§ 13.** Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

## 1) lokalizację:

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

## 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, z zastrzeżeniem § 20 pkt 4 lit. d.

**§ 14.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

## 1) lokalizację:

- a) urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

## 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, z zastrzeżeniem § 20 pkt 4 lit. d.

**§ 15.** Na terenie zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem **ZP/IT** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

## 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznych – stacje transformatorowe lub kanalizacyjnych – przepompownie ścieków;

## 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- b) obiektów małej architektury;

## 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;

## 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;

## 5) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:

- a) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- b) powierzchnię zabudowy do 50%;
- c) współczynnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5;
- d) dachy dowolne.

**§ 16.** Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

## 1) ustala się zagospodarowanie terenu:

- a) **1ZP** - zielenią izolacyjną,
- b) **2ZP** – zielenią ozdobną;

## 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych lub rowerowych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw - wyłącznie na terenie **2ZP**,
- d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

## 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż:

- a) 70% powierzchni terenu **1ZP**,
- b) 60% powierzchni terenu **2ZP**;

## 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.



§ 17. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
  - a) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **MN** nie może być mniejsza niż 18,0 m dla budynków wolno stojących, 14,0 m dla budynków bliźniaczych oraz 8,0 m dla budynków szeregowych,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na terenach **MN/U** nie może być mniejsza niż 20,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych, oznaczonych symbolem:
  - a) **KD-Z** – klasę zbiorczą,
  - b) **KD-D** – klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych ustala się:
  - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
  - b) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na wyznaczonej powierzchni terenu biologicznie czynnej,
  - c) na terenach **MN** i **MN/U** lokalizację miejsc parkingowych na działce budowlanej na powierzchni terenu lub w garażu,
  - d) lokalizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;

- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się :
- odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do miejsc wskazanych przez służby gminne,
  - rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
  - dla przepompowni ścieków wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m<sup>2</sup>,
  - dla ścieków o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
  - lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
  - zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy według zasad określonych w niniejszym planie,
  - lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
  - dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących,
  - w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m<sup>2</sup>,
  - dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
  - dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
  - na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

**§ 22.** Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

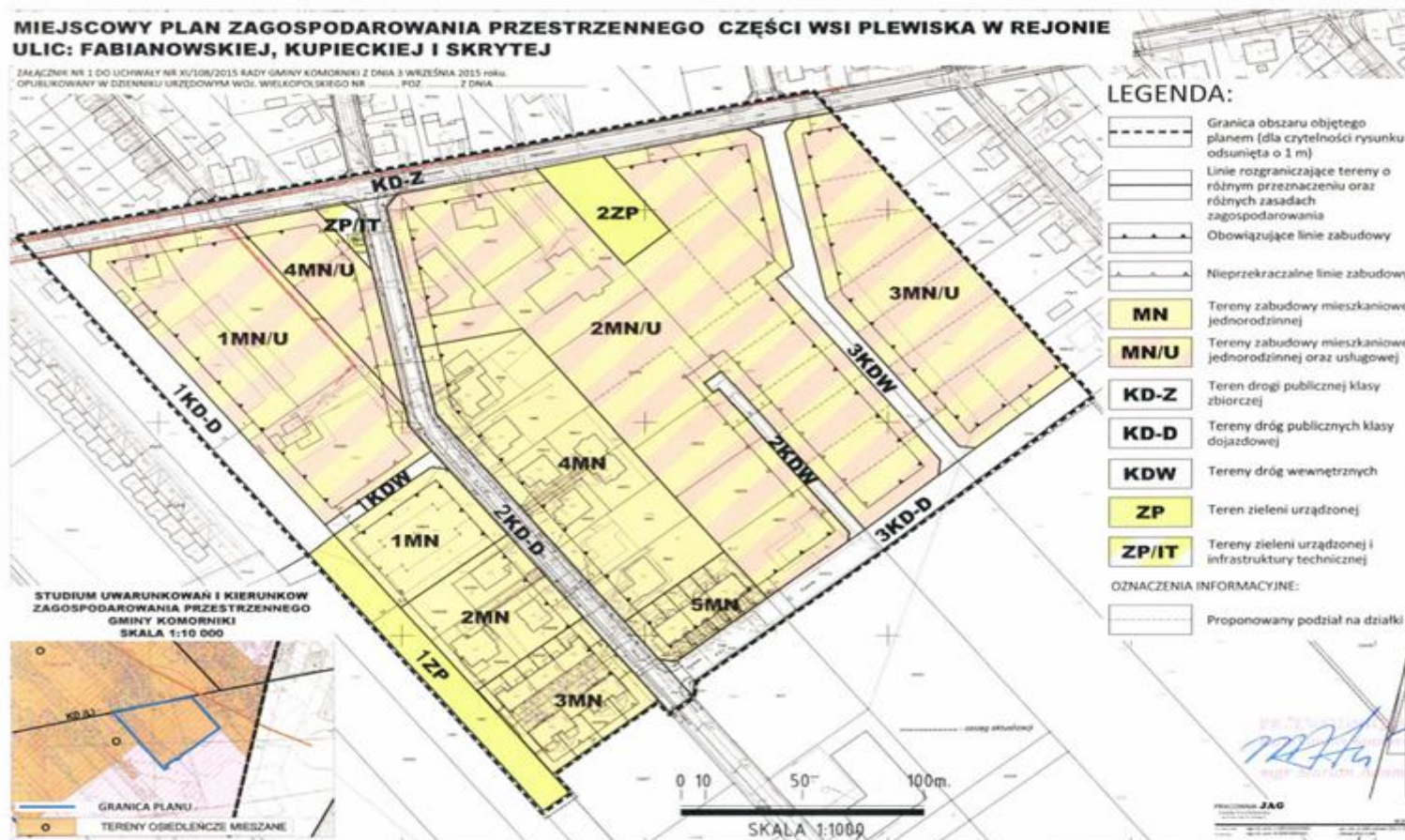
**§ 23.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Komorniki  
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XI/108/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 3 września 2015 r.



*Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/108/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 3 września 2015 r.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI  
WSI PLEWISKA W REJONIE ULIC: FABIANOWSKIEJ,  
KUPIECKIEJ I SKRYTEJ**

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

§ 1. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2015 r. do 21 maja 2015 r. oraz w terminie składania uwag, tj. do dnia 8 czerwca 2015 r. złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy Komorniki i uwzględniona.

§ 2. Podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2015 r. do 5 sierpnia 2015 r. oraz w terminie składania uwag, tj. do dnia 19 sierpnia 2015 r. nie złożono uwag.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski**

*Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/108/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 3 września 2015 r.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI PLEWISKA W REJONIE ULIC: FABIANOWSKIEJ, KUPIECKIEJ I  
SKRYTEJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,  
ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

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

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

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;

- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski**