



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 listopada 2017 r.

Poz. 7122

UCHWAŁA NR XLIII/419/2017 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Łęczyckiej i Dworcowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Łęczyckiej i Dworcowej, 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. zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r.

2. Plan obejmuje obszar, położony we wsi Wiry, między ulicami: Łęczycką, Dworcową i krawędzią lasu, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) 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;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) 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;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 10) 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;
- 11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, z dominacją gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa ochronna wojskowego kabla łączności specjalnej;
- 8) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN**;
- 2) teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US/ZP**;
- 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**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDx**, **2KDx**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - c,

- 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,
- 2) zachowanie odległości budynków:
- a) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż określono w § 9:
- a) dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenia przyległych nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach:
- a) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” PLH 300010,
 - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zapewnienie dostępu do rowu na terenach **WS**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **US/ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m na terenie **1MN** wzdłuż linii rozgraniczającej z drogą powiatową – ul. Łęczycką (poza planem), z dopuszczeniem zachowania istniejących obiektów budowlanych oraz lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz przyłączy i sieci infrastruktury technicznej.

§ 7.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, według rysunku planu.

2. W zasięgu strefy o której mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 54-27/22, AZP 54-27/97, AZP 54-27/100 oraz AZP 54-27/102;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklamy.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolno stojącej,
 - 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) wyłącznie usług nieuciążliwych realizowanych w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stolarni,
 - b) hurtowni,
 - c) magazynów,
 - 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,
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 35° do 45°;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;

- 7) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
 - 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;
- 8) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 25 %,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50,0 m²,
- 9) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 11) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², przy czym dopuszcza się zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 13 ustala się nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym nakazuje się:
 - a) lokalizować miejsca do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - b) zapewnić miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt 10.

§ 10. Na terenie sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **US/ZP** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych, ,
 - b) budynków i hal sportowych, w tym: budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku świetlicy wiejskiej,
 - b) zbiorników wodnych i basenów,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się dowolne formy dachów, w tym pokrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 4) ogranicza się wysokość:
 - a) budynków – do jednej kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 8,0 m,
 - b) obiektów budowlanych - do 15,0 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 6) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 7) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m²;

- 9) dopuszcza się roboty budowlane związane z przebudową i rozbudową rowu na terenie **2WS**;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na powierzchni terenu na działce budowlanej lub w przyległym pasie drogi **KD-Z**:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 80 m² powierzchni urządzonej plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt 7.

§ 11. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

§ 12. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** oraz na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 13. Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDx** i **2KDx** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla ruchu pieszych, rowerów oraz dojazdów do gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 14. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **WS** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń wodnych, kładek, mostów i przepustów,
 - b) odcinkowe skanalizowanie rowu,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 15. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL** i **5ZL** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
 - b) roboty budowlane związane z przebudową i rozbudową rowu na terenie **1WS**,
 - c) zachowanie i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 16. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną;
 - b) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 17. Na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym symbolem **E** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy dowolne.

§ 18. W zakresie ustalenia 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 - zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - 18,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN,
 - 30,0 m – na terenie US/ZP,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od wojskowego kabla łączności specjalnej o szerokości 1,0 m, po 0,5 m od osi kabla na każdą stronę,
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) zachowanie, dostęp, bezpieczną eksploatację i funkcjonowanie infrastruktury,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) zakaz zabudowy nawierzchnią utwardzoną, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszczenie lokalizacji nawierzchni rozbieralnych zjazdów, dojazdów i dojazdów oraz elementów urządzenia pasa drogowego - wyłącznie w przypadku zastosowania rur osłonowych dla infrastruktury teletechnicznej i zapasowego przepustu rurowego nad kablem minimum 0,5 m poza krawędź nawierzchni utwardzonej;

- 4) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach **ZP**, **KD-Z** i **E** należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego (poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - b) zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych.

§ 21. 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 publicznych ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 4) ograniczenie lokalizacji nowych zjazdów na ul. Łęczycką, drogę powiatową nr 2390P Komorniki – Łęczyca, zlokalizowaną poza planem, poprzez jeden zjazd na jedną działkę;
- 5) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki.

§ 22. 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) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) 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,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów: **KD-Z**, **KD-D**, **KDW** i **KDx** do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zastosowanie rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - d) 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:

- a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy według zasad określonych w niniejszym planie,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących,
 - e) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - wysokość obiektów budowlanych – do 3,5 m,
 - f) 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:
- a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
 - c) na terenach **MN** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
(-) mgr Marian Adamski

*Załącznik Nr 2 do Uchwały NR XLIII/419/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 października 2017 r.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
WSI WIRY W REJONIE ULIC: LĘCZYCKIEJ I DWORCOWEJ.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 14 października do 12 listopada 2015 roku:

1. Uwaga wniesiona przez Marię i Mieczysława P.

Treść uwagi: Kwestionujemy ustalenia planu w zakresie, jakim planowana jest przy ul. Podleśnej ulica dwupasmowa. Uważamy, że dojazd do nieruchomości znajdujących się po jednej tylko stronie nie wymaga drogi dwupasmowej. Nie ma uzasadnienia dla okrojenia części lasu i poszerzenia tej dewastacji kosztem drogi, na której nie będzie dużego natężenia ruchu. Nie będzie ona przeznaczona dla obsługi szybkiego ruchu. Do chwili obecnej natężenie jest znikome.

Uzasadnienie uchwały zawiera sprzeczność. Z jednej strony bowiem wskazuje na kwestionowanie granic lasu i konieczność ich jednoznacznego ustalenia, z drugiej konieczność poszerzenia ulicy. Nie wyjaśniono powodu poszerzenia ulicy, nie może nim być przecież brak jednoznacznego ustalenia granic lasu.

Brak też jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla zmiany przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne, tym bardziej w świetle aktualnych sporów co do nowelizacji ustawy o lasach.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu przewiduje wydzielenie z działek ujętych w ewidencji gruntów jako grunty leśne, dróg o symbolach 1KD-D (ul. Podleśna) i KDW (ul. Akacyjowa), które są konieczne dla właściwej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy. Plan ustala szerokość pasa drogowego ul. Podleśnej w wartości minimalnej przewidzianej dla dróg publicznych klasy dojazdowej (najniższej) – tj. 10,0m, zgodnie z rozporządzeniem z dnia 2 marca 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, po. 430 z późn. zm.). Szerokość ta jest zwiększona wyłącznie na południowym odcinku ulicy ze względu na konieczność wykonania dodatkowo w granicach pasa drogowego niezbędnej niwelacji terenu (skarp) z uwagi na różnicę poziomów wynoszącą 9,69 m. Plan miejscowy nie reguluje kwestii organizacji ruchu drogowego, zatem, niezależnie od ustaleń planu oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców, zarządca drogi może ustalić na tej drodze ruch jednokierunkowy.

W niniejszym planie dokonuje się ingerencji w obszar lasu wyłącznie w zakresie koniecznym dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów

zabudowy oraz dodatkowo planuje się wydzielenie dwóch istniejących duktów leśnych jako publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

Zmiana przeznaczenie gruntów leśnych odbywa się zatem w niezbędnym zakresie, a w trakcie procedury opracowania planu miejscowego uzyskano stosowne opinie i zgody, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały NR XLIII/419/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 października 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WIRY W REJONIE ULIC: ŁĘCZYCKIEJ
I DWORCOWEJ 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 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

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

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

§ 2 Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski**