



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 lutego 2024 r.

Poz. 2256

UCHWAŁA NR LXXXIII/733/2024 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 8 lutego 2024 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Wołczyńskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Wołczyńskiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Wołczyńskiej”, 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;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połącie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elewacji o wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla

zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 50% zewnętrznej ściany nowego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 6) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków - oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych nadziemnych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym,
- 11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartych nasadzeń w formie drzew i krzewów, z których przynajmniej 50% stanowią rośliny zimozielone oraz o wysokości w momencie wykonywania nasadzeń nie mniejszej niż 1 m.

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

- 1) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów , oznaczone symbolami: **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS;**
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ;**
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL;**
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD;**
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;**
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **WS-ZP;**
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE.**

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla:
 - wiat,
 - obiektów infrastruktury technicznej,

- rozbudowy istniejących budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki,
 - b) na działkach narożnych lokalizację budynku zgodnie z jedną wybraną obowiązującą linią zabudowy oraz traktowanie pozostałych obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w głębi działki dopiero po wyczerpaniu możliwości lokalizacji zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz lokalizacji przed obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz obiektów, o których mowa w § 6 pkt 1,
- 3) dla budynków istniejących dopuszcza się:
- a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
- a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, stykających się z obowiązującą linią zabudowy;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zieleni izolacyjną;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
 - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - d) krematoriów,
 - e) stolarni,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,

- h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;
- 7) zachowanie zbiornika retencyjnego na terenie **KDL**,
- 8) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, w tym na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) na terenach **U-PP-PS**:

- nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m², zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 8 m²;
- jednego urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 5 % powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch,

b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;

2) zakaz lokalizacji:

- a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
- b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, z zastrzeżeniem **§ 5** pkt 5,
- e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/69 i AZP 53-26/70;
- 2) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych, według rysunku planu, w których nakazuje się:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - b) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych, zgodnie z §§ 10, 11.

§ 9. Na terenach usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych symbolami: **1U-PP-PS**, **2U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne na terenie **2U-PP-PS** i jego rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - b) urządzeń budowlanych,

- c) wiat,
 - d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt. 1,
 - b) usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zamieszkania zbiorowego, szpitali lub domów opieki społecznej,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynków administracyjno-biurowych i budowli – nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków pozostałych i wiat – nie więcej niż 10 m,
 - c) masztów i kominów – nie więcej niż 20 m;
- 6) powierzchnię zabudowy dla terenów:
- a) **1U-PP-PS, 3U-PP-PS, 5U-PP-PS** do 40% działki budowlanej,
 - b) **2U-PP-PS i 4U-PP-PS** do 50% działki budowlanej, przy czym dla rozbudowy budynku mieszkalnego nie więcej niż 12% działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8, przy czym wyłącznie dla terenu **2U-PP-PS i 4U-PP-PS** od 0 do 1;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej oraz wyłącznie na terenie **2U-PP-PS i 4U-PP-PS** nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 33 m² powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - e) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - f) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja:

- a) nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdu ciężarowego na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, składowej lub magazynowej,
 - b) miejsc przeładunku dla pojazdów w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych niezależnie od miejsc parkingowych wymienionych w lit. a;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 11 lit. b – d.

§ 10. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **KDZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

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

§ 11. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** oraz na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) zieleni;
- 3) zachowanie zbiornika retencyjnego na terenie **KDL** z dopuszczeniem jego rozbudowy.

§ 12. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) zbiorników retencyjnych,
 - c) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
 - d) dojazdów i dojazdów,
 - e) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej.

§ 13. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **WS-ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie cieków Plewianka;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przepustu lub mostu,

- b) zieleni,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) zbiorników retencyjnych,
 - e) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
 - h) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej.

§ 14. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym symbolem **IE** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stacji transformatorowej, z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni oraz od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość obiektu budowlanego - nie większą niż 4 m;
- 3) dachy płaskie;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 1% działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5.

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

- 1) nie ustala 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 25 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska cywilnego Poznań – Ławica, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej
 - b) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
 - c) w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii na stronę do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na podziemną, przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków;
- 2) realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych – ulicy Wołczyńskiej, Owsianej, Żytnej i planowanej drogi **IKDD**, w tym poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni.

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

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXXIII/733/2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 8 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PLEWISKA W REJONIE ULICY WOŁCZYŃSKIEJ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 marca do 31 marca 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 23 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma od osób fizycznych z uwagami, przy czym część uwag została uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki. Lista nieuwzględnionych uwag:

1. **Treść uwagi:** Proszę o rozważenie przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, w szczególności o przedłużenie drogi 2KDD na działkę 705/5, w miejsce 1ZP (pasa terenów zielonych na działce 705/5).

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadza się przedłużenie ul. Owsianej w kierunku południowym i na dz. 705/5 lokalizuje się plac do zawracania pojazdów stycznie do rowu Plewianka na dz. 707/1. Nie wprowadza się dalszego przedłużenia ul. Owsianej, lecz zachowuje się pas zieleni jako element izolujący tereny zabudowy mieszkaniowej od planowanej zabudowy przemysłowej.

2. **Treść uwagi:** Zmniejszenie szerokości pasa zieleni WS-ZP na działce 705/5 wzdłuż ciek wód Plewianka z uwzględnieniem jej szerokości (działka 706).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zachowuje się pas zieleni wzdłuż ciek.

3. **Treść uwagi:** W związku z przewidywanym w planie podziałem tych terenów na mniejsze działki wnoszą o zaprojektowanie dodatkowego wjazdu od ul. Wołczyńskiej KDZ na teren 4U-PP-PS na działkę 709/5.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu ustala obsługę terenu 4U-PP-PS z ul. Wołczyńskiej i nowej drogi 1KDD. W obrębie terenów 3ZP i 4ZP dopuszcza się lokalizację doś i dojazdów. Zgodę na zjazd wydaje właściwy zarządca drogi.

4. **Treść uwagi:** Wprowadzić obowiązujące linie zabudowy zamiast nieprzekraczalnych tak aby do 30% elewacji budynków stanowiły pierzeje, a parkingi znajdowały się wewnątrz kwartałów oraz wprowadzenia ryzalitów na elewacjach.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obowiązującą linię zabudowy wprowadzono dla terenów U-PP-PS od strony ul. Żytniej i Wołczyńskiej. Nie wprowadzono obowiązującej linii zabudowy dla terenu 2U-PP-PS od strony drogi 2KDD oraz dla terenu 4U-PP-PS od strony drogi 1KDD, ze względu na istniejącą zabudowę bez wykształconej linii zabudowy oraz uwarunkowania związane z przebiegiem napowietrznej linii 110 kV.

§ 2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja do 22 czerwca 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 7 lipca 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

1. **Treść uwagi:** Brak jest jakichkolwiek informacji o planowanej przebudowie cieków wodnych Plewianka oraz zbiornika retencyjnego w sąsiedztwie ul. Żytniej. Te dwie budowle wodne przy intensywnych opadach w bardzo szybkim czasie napełniają się wodą opadową i dochodzi do zalania ulicy Żytniej co w dalszej konsekwencji prowadzi do możliwego zalania posesji znajdujących się w sąsiedztwie. Dlatego tak się dzieje, gdyż sporo lat temu prawdopodobnie właściciele nieruchomości przez, które przepływa Plewianka pomiędzy ul. Żytnią, a ul. Pasterską postanowili, że na dnie położą rury i przykryją ziemią i tak też się stało, a prace zostały prawdopodobnie wykonane systemem gospodarczym, sądząc że może i bez fachowej wiedzy i w dużym stopniu ograniczyły przepływ/odpływ wody gdyż zmniejszyła się powierzchnia czynna cieków wodnych. Czy zostało to uzgodnione z Gminą i spółką Wody Polskie, ja nie dysponuję taką informacją.

Proszę o przedstawienie stosownych dokumentów, że prace te zostały wykonane za zgodę powyższych instytucji, zgodnie z obowiązującym prawem, zgodnie z projektem technicznym i kto wykonał prace budowlane?

Z wiadomych mi źródeł również z Gminy, ten odcinek nigdy nie powinien zostać poprowadzony pod powierzchnią i powinien być eksploatowany w takiej formie jak pozostała część Plewianki, która również przepływa przez teren prywatny (na powierzchni).

W przypadku gdy pola w sąsiedztwie Plewianki zgodnie z planem mpzp zostaną wybetonowane, ograniczona zostanie powierzchnia biologicznie czynna i będzie to przyczyną naturalnego zwiększonego spływu wody do Plewianki i ryzyko podtopień będzie jeszcze większe!

Nie wspominam już o kolejnych możliwych legalnych lub też nielegalnych odprowadzeniach wody opadowej do Plewianki z już istniejących oraz nowych nieruchomości, co również zwiększa ryzyko podtopień - to również wymaga kontroli i nadzoru oraz opisanie w planie.

Zbiornik retencyjny wymaga systematycznego odmulania i oczyszczania, ale tak się jednak nie dzieje co powoduje również zmniejszenie jego pojemności i zwiększenie ryzyka podtopienia nieruchomości w sąsiedztwie.

Wspominają Państwo w § 11. zachowanie zbiornika retencyjnego na terenie KDL z dopuszczeniem jego rozbudowy. To powinno być Państwa zadanie/obowiązek do wykonania i ujęte w tym planie jak i przebudowa/odkrycie przykrytego cieków wodnych.

Przedstawione moje uwagi dotyczą poważnego problemu, a przedstawiony plan pomija ten problem i można wnioskować, że mieszkańcy są na samym końcu i nie za bardzo Gmina dba o ich bezpieczeństwo, a może projektanci nie znają tego problemu, gdyż może nie zostali w odpowiednim czasie poinformowani przez urzędników Gminy?

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu cieków Plewianka położony jest w zasięgu terenu WS-ZP - wód powierzchniowych lub zieleni urządzonej, natomiast zbiorniki retencyjne w pasie ul. Żytniej o symbolu KDL.

Na terenie WS-ZP w planie ustalono zachowanie cieków oraz dopuszczenie lokalizacji m. in. urządzeń wodnych i zbiorników retencyjnych. Na terenie KDL w planie ustalono zachowanie zbiornika retencyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy. Tym samym podniesione w uwadze zastrzeżenia, jakoby plan pomijał problem zalewania posesji jest bezprzedmiotowy. Ustalenia planu przewidują możliwość rozbudowy istniejącego cieków, rozbudowy zbiorników i budowy nowych zbiorników na obszarze planu, tym samym przyjęte zapisy planu mogą stanowić podstawę prawną dla rozwiązania obecnych problemów z zalewaniem posesji. Ponadto w celu ochrony przed nadmiernymi utwardzeniem terenów w otoczeniu cieków wyznaczono pasy zieleni, objęte łącznie z ciekami oznaczeniem WS-ZP, a dla terenów U-PP-PS ustalono wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach której mogą być zagospodarowane wody opadowe.

Część pytań i wniosków sformułowanych w uwadze wykracza daleko poza zakres regulacji, które dotyczą procedury opracowania planu miejscowego. Informacje w zakresie sposobu skanalizowania cieków poza planem, nadzoru nad prowadzeniem prac budowlanych, uzgodnień Gminy i spółki Wody Polskie nie dotyczą bezpośrednio projektu planu, zatem o stosowane informacje należy wystąpić do właściwych podmiotów w innym trybie, poza procedurą planistyczną.

§ 3. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 13 listopada do 12 grudnia 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 28 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXXIII/733/2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 8 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PROJEKcie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
WSI PLEWISKA W REJONIE ULICY WOŁCZYŃSKIEJ 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXXIII/733/2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 8 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne