

3310

UCHWAŁA Nr XXIV/144/2008 RADY GMMY KOMORNIKI

z dnia 29 września 2008 r.

w sprawie: częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczyca i części wsi Wiry w zakresie obejmującym działki nr ewid. 325/1, 325/2, 326/1, 326/2, 326/3, 327, 328, 330, 331, 332, 333/1, 333/2, 333/3 i 333/4 położone w rejonie ul. Łęczyckiej

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

ROZDZIAŁ I

Przepisy wstępne

§1. 1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczyca i części wsi Wiry, uchwalonego uchwałą Nr XLV/280/2006 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 lutego 2006 r., w zakresie obejmującym działki o numerach ewidencyjnych 325/1, 325/2, 326/1, 326/2, 326/3, 327, 328, 330, 331, 332, 333/1, 333/2, 333/3 i 333/4, położone w rejonie ul. Łęczyckiej, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/209/97 z dnia 14 listopada 1997 r. ze zmianami³.

2. Integralnymi częściami miejscowego planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - część graficzna opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 4,44 ha; granice obszaru objętego miejscowym planem określono na rysunku miejscowego planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowanego budynku od linii rozgraniczającej

drogi powiatowej, od granicy rowu lub od osi skrajnego toru kolejowego;

- 2) strefie ograniczonego użytkowania - należy przez to rozumieć strefę, o której mowa w Rozporządzeniu Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu (Dz.U. Woj. Wlkp. Nr 1, poz. 1 z dnia 22 stycznia 2008 r.).

ROZDZIAŁ II

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§3. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.

2. Symbole graficzne terenów oraz usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4. 1. Nakazuje się stosowanie w budynkach dachów stromych dwu- lub wielospadowych o wyraźnie zaznaczonej głównej kalenicy, nachylonych pod jednakowym kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokryć z blach płaskich.

2. Ustalenie zawarte w ust. 1 nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków.

§5. Zakazuje się stosowania:

1) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz żelbetonowych od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych;

2) od strony dróg publicznych - ogrodzeń wyższych niż 1,5 m.

§6. 1. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wyłącznie:

1) związanych z działalnością prowadzoną na terenie danej działki;

2) na ścianach budynków lub na ogrodzeniach.

2. Reklamy i szyldy:

1) nie mogą mieć powierzchni większej niż 1 m²;

2) muszą mieć dłuższy bok poziomy w stosunku do terenu;

3) mocowane:

a) na ogrodzeniu - nie mogą być wyższe niż to ogrodzenie,

b) na ścianie budynku - nie mogą mieć górnej krawędzi powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji budynku.

3. Reklamy i szyldy nie mogą być ustawione w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowo-wskazowej.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

1) wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 - Wielkopolskiej Doliny Kopalnej objęte reżimem wysokiej ochrony OWO wraz z obszarami ich zasilania;

2) tereny otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;

3) obszar Natura 2000 - Ostoja Wielkopolska.

§8. Wskazuje się, że w obszarze objętym granicami miejscowego planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należą do terenów, dla których obowiązują różnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Lokalizacja budynków nie może:

1) powodować zmiany kierunku spływu wód;

2) naruszać istniejącej konfiguracji terenu poza obszarem stanowiącym powierzchnię zabudowy budynku.

§10. Ścieki bytowe odprowadzać należy do sieci kanalizacji sanitarnej.

§11. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§12. 1. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych kotłowni.

2. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie paliwa niskoemisyjne i urządzenia do ich spalania nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń.

3. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego.

§13. 1. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach i organizować ich wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

2. Odpady ulegające biodegradacji należy kompostować na własnej działce.

3. Odpady w postaci mas ziemnych należy zagospodarowywać na miejscu lub organizować ich wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

4. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny.

ROZDZIAŁ V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§14. 1. Ochroną na zasadach wynikających z przepisów odrębnych objęte są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

2. Miejsca występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych określa rysunek miejscowego planu.

3. Prace ziemne, w obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

§15. Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§16. Nie określa się terenów, wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§17. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

1) zakazuje się lokalizowania:

a) budynków innych niż:

- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej,
- garaże o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
- obiekty małej architektury,

b) garaży na samochody o nośności powyżej 3,5 tony,

c) na jednej działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obszarze działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażu;

3) zakazuje się:

- a) przeznaczania na cele zabudowy powierzchni większej niż 25% powierzchni działki,
- b) sytuowania budynków mieszkalnych wyższych niż 12 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, a budynków garażowych wyższych niż 6 m,
- c) stosowanie nawierzchni nie przepuszczającej wód deszczowych,
- d) wydzielania działek o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²;

4) dopuszcza się:

- a) prowadzenie w budynku mieszkalnym nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach, z wyjątkiem warsztatów stolarskich, wulkanizacji i naprawy pojazdów oraz branży pokrewnych,
- b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- c) budowę kondygnacji podziemnych;

5) miejsce i warunki urządzenia zjazdu na drogę powiatową należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§18. Na terenach zieleni urządzonej ZP zakazuje się:

1) lokalizowania obiektów, z wyjątkiem obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej;

2) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 5000 m², chyba że działka służyć ma na powiększenie działki wydzielonej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

§19. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych WS:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów z wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i retencji wód;
- 2) zakazuje się zasypywania i kanalizowania rowów melioracyjnych;
- 3) realizację zamierzenia budowy urządzeń średniej retencji należy poprzedzić wykonaniem ekspertyzy wpływu realizacji tychże urządzeń na istniejącą i planowaną zabudowę i dostosować ją do wyników ekspertyzy, a jeżeli będzie to konieczne - należy określić zasady zabezpieczenia budynków przed ewentualnym wystąpieniem wody w piwnicach budynków.

§20. 1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu w odległości:

- 1) od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2390P Komorniki-Łęczyca zmiennej; od 9 m do 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, a licząc od granicy działki odpowiednio od 3 m do 10 m;
- 2) od rowu - 3 m;
- 3) od osi skrajnego toru kolejowego - 20 m.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, pkt 1 i 3 określono na rysunku miejscowego planu.

3. Linia zabudowy, o której mowa w ust. 1, pkt 1, może zostać zmieniona za zgodą zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§21. Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem

§22. Nie określa się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§23. Podane minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na cele urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

ROZDZIAŁ X

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§24. 1. Obszar objęty miejscowym planem położony jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań-Krzesiny - granicy zewnętrznej strefy III.

2. Należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

§25. Oświetlenie obiektów nie może ujemnie wpływać na drogę powiatową nr 2390P Komorniki-Łęczycą.

§26. Nakazuje się zapewnienie dojazdu do rzeki Wirynki i do pozostałych cieków wodnych na całej ich długości dla sprzętu utrzymania rzeki.

ROZDZIAŁ XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§27. 1. Zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną.

2. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

- 1) możliwość przebudowy, remontu i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) podłączenie nowych obiektów do sieci infrastruktury technicznej.

3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, zachowując pomiędzy poszczególnymi przewodami odległości określone w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy.

5. Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.

ROZDZIAŁ XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§28. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

ROZDZIAŁ XIII

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4

§29. Określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ XIV

Przepisy końcowe

§30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

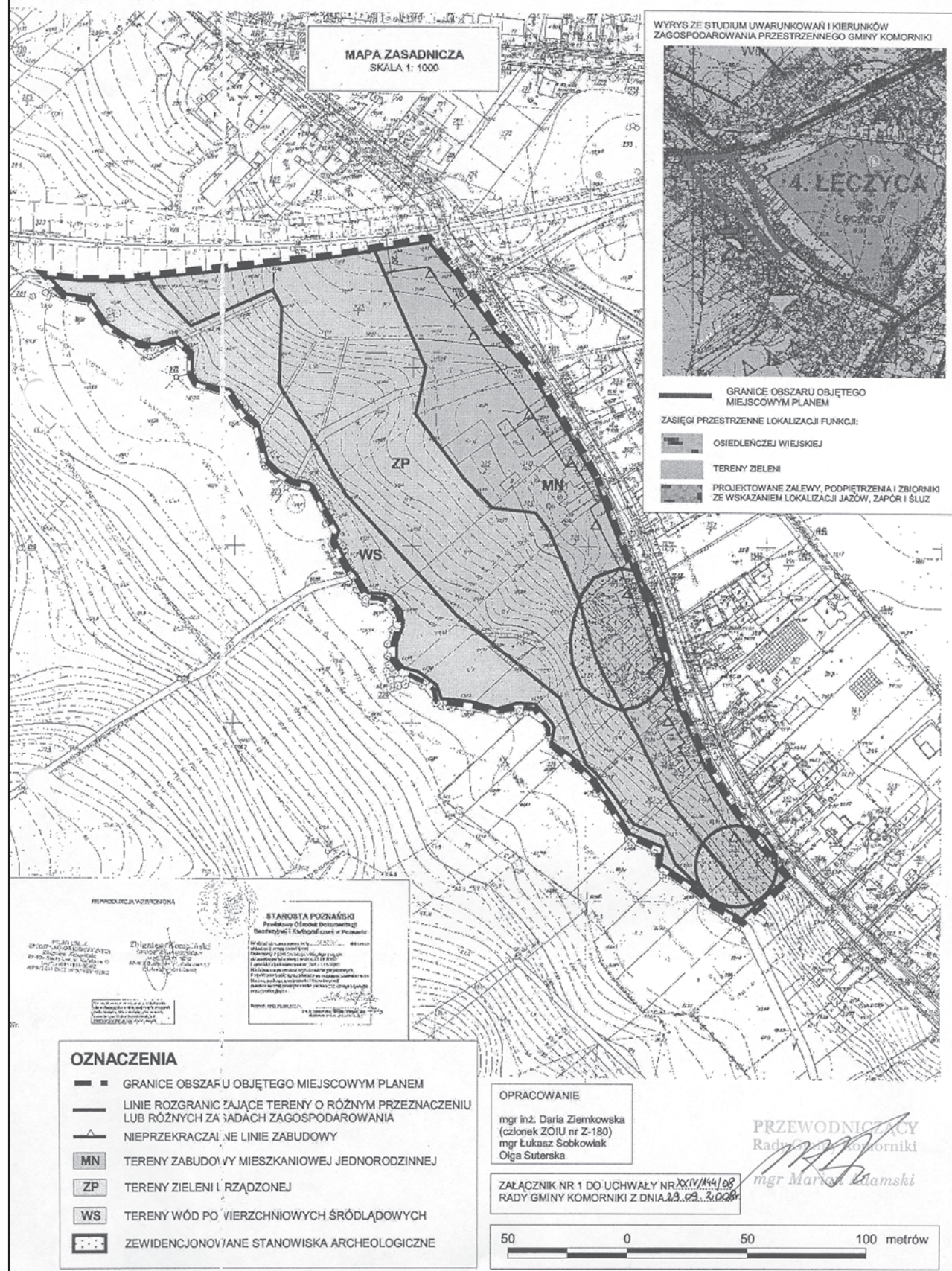
Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) mgr Marian Adamski

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

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

³ Zmiany studium zostały zatwierdzone uchwałami Rady Gminy Komorniki: Nr XXIX/195/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., Nr XXXV/227/2001 z dnia 28 września 2001 r., Nr XLV/305/2002 z dnia 10 września 2002 r. Nr XXXIX/23 5/2005 z dnia 20 września 2005 r., Nr XI/60/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r.

CZĘŚCIOWA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WSI ŁĘCZYCA I CZĘŚCI WSI WIRY W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI NR EWID. 325/1, 325/2, 326/1, 326/2, 326/3, 327, 328, 330, 331, 332, 333/1, 333/2, 333/3 I 333/4 POŁOŻONE W REJONIE UL. ŁĘCZYCKIEJ
SKALA 1:1000



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIV/144/2008
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 września 2008 r.
w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczyca i części
wsi Wiry w zakresie obejmującym działki
nr ewid. 325/1, 325/2, 326/1, 326/2, 326/3, 327, 328, 330,
331, 332, 333/1, 333/2, 333/3 i 333/4
położone w rejonie ul. Łęczyckiej

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU**

Lp.	Data wpływu	jednostki organizacyjnej zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki załącznik do uchwały nr XXII//2008 z dnia 25 sierpnia 2008 roku		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	-	-	-	-	-	-	-	-

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu wyżej określo-
nej częściowej zmiany miejscowego planu wpłynęła 1 uwaga

(w dniu 16 czerwca 2008 r.), która została rozpatrzona pozy-
tywnie przez Wójta Gminy Komorniki.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIV/144/2008
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 września 2008 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

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

1. W częściowej zmianie miejscowego planu zagospodaro-
wania przestrzennego terenów wsi Łęczyca i części wsi
Wiry w zakresie obejmującym działki nr ewid. 325/1, 325/
2, 326/1, 326/2, 326/3, 327, 328, 330, 332, 333/1, 333/2, 333/
3, i 333/4 położone w rejonie ul. Łęczyckiej, nie ma zapi-
sanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkań-

ców, które należą, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy
z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst
jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) do
zadań ewłasnych gminy.

Uchwalenie i realizacja częściowej zmiany planu nie spo-
woduje konieczności wykupu gruntów na cele dróg publicz-
nych, wybudowanie dróg publicznych i wybudowania sieci
infrastruktury technicznej.

2. Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy
inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na
dany rok.