

**UCHWAŁA NR . . . . .**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia . . . . . 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki położonej w rejonie ul. Ks. Malinowskiego i rzeki Wirynki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zm.<sup>1</sup>), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594<sup>2</sup>), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki położonej w rejonie ul. Ks. Malinowskiego i rzeki Wirynki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

**§ 2.** Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających drogi lub jezdni, w jakiej można sytuować budynki,
- 3) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki;
- 5) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

---

1 Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238.

2 Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1318.

- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia – należy przez to rozumieć teren wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV, dla którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania, wynikające z ustaleń planu;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

- § 4.** 1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki Nr XXXII/284/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki położonej w rejonie ul. Ks. Malinowskiego i rzeki Wirynki.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,0 ha, który położony jest w północnej części miejscowości Komorniki, od zachodu sąsiaduje z rz. Wirynką, a od wschodu z drogą powiatową nr 2387P.

**§ 5.** Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu na obszarze planu:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową, oznaczony symbolem: P/U,
  - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP,
  - b) teren drogi publicznej-poszerzenie, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-P,
  - c) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
  - d) teren wód śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych;
- 2) zakazuje się sytuowania szyldów, reklam i tablic informacyjnych w miejscach oraz w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 3) zakazuje się stosowanie oświetlania wpływającego negatywnie na drogi, leżące poza granicami planu;
- 4) od strony dróg zakazuje się stosowania ogrodzeń:
  - a) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia,
  - b) wyższych niż 2,0 m.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami prawa;
- 3) zachować istniejące zadrzewienia, a w szczególności wzdłuż rowu;
- 4) w przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa jak dla terenów zamieszkania zbiorowego;
- 5) w trakcie prac budowlanych, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, zwłaszcza na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- 2) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie właściwych służb ochrony zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 9. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej.**

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią: teren wód śródlądowych, WS, teren drogi publicznej-poszerzenie KD-P oraz teren drogi publicznej dojazdowej, KDD.
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1, określono w § 10 pkt 3-5.

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

- 1) dla terenu oznaczonego **P/U**:
  - a) ustala się lokalizację:
    - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów im towarzyszących, terminali przeładunkowych i centrów logistycznych,
    - z zastrzeżeniem tiretu czwartego, dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-biurowych, budynków usługowych z wyłączeniem budynków handlu detalicznego, ponadto dopuszcza się lokalizację stacji obsługi pojazdów, garaży, budynków zamieszkania zbiorowego jak: hotele, motele, hostele, pensjonaty,
    - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, obiektów i urzędzeń małej architektury, obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej, urzędzeń budowlanych,
    - zakazuje się lokalizacji budynków usług oświaty, budynków przeznaczonych dla prowadzenia działalności leczniczej określonej w przepisach prawa oraz budynków dla opieki nad małymi dziećmi, przy czym zakazy te nie dotyczą obiektów przyzakładowych,
  - b) utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z § 13 pkt 1,
  - c) ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, pokazanych na rysunku planu, przy czym:

- dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m,
  - obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu, masztów i pylonów reklamowych, które można zbliżyć do granicy z drogą na odległość 3 m,
  - obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych centrali telefonicznych, stacji redukcyjnych, pomiarowych i redukcyjno-pomiarowych gazu, dla których dopuszcza się sytuowanie w granicy działki z drogą,
- d) dopuszcza się realizację budynków w granicy działki, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem komunikacyjnym,
  - e) wysokość, mierzona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu:
    - budynków: nie większa niż 16 m,
    - instalacji radiotelekomunikacyjnych, urządzeń technologicznych, instalacji przemysłowych, budowli, masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 25m,
  - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
  - g) ustala się stosowanie wszelkich form dachów, a w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach magazynowych i halach ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalną: 2,0
    - minimalną: 0,01,
  - i) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej, w tym ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni o szerokości 2 m, wzdłuż granic działek, od strony dróg,
  - k) miejsca postojowe zapewnić w zależności od potrzeb realizowanej inwestycji, przy czym:
    - minimalnie 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń biurowych w budynkach o funkcji administracyjno-biurowych,
    - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, usługowej innej niż wymienione w tirecie pierwszym i trzecim,
    - minimalnie 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy stacji obsługi pojazdów, budynków zamieszkania zbiorowego, przykładowych: budynków usług oświaty, budynków przeznaczonych dla prowadzenia działalności leczniczej określonej w przepisach prawa oraz budynków dla opieki nad małymi dziećmi,
    - miejsca postojowe wyznaczyć w granicach terenu inwestycji, przy czym dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych poza granicami inwestycji, w tym poza granicami planu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym miałyby być realizowane miejsca postojowe lub w uzgodnieniu z zarządcą tego terenu;
  - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m, przy czym wielkości te nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów oznaczonych **1ZP, 2ZP, 3ZP**, przy zachowaniu ustaleń § 11, ustala się:
    - a) utrzymanie istniejącej zieleni i dopuszcza nowe nasadzenia,
    - b) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni

- terenu,
- c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dla terenów 2ZP i 3ZP - możliwość poszerzenia lub regulacji przebiegu koryta rzeki Wirynki, pas zieleni musi zachować minimalną szerokość 5 m,
  - e) obowiązek zapewnienia dostępu do rzeki w celu wykonywania prac melioracyjno-konserwacyjnych,
  - f) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej rzeki Wirynki,
  - g) dopuszcza się realizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego;
- 3) dla terenu oznaczonego **WS** ustala się:
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną takich jak śluzy, urządzenia spiętrzające wodę, zastawki, wyloty kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem §14 pkt 3 lit.b;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie wód powierzchniowych śródlądowych na cele gospodarki wodnej, turystyki i rekreacji;
- 4) dla terenu oznaczonego **KD-P** ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację jezdni, chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej, zatok autobusowych lub innych obiektów i urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą liniową.
  - c) przy zjazdach zachować pola widoczności min. 5,0 m x 5,0 m;
  - d) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem przepisów prawa;
- 5) dla drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej **KDD**, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6,00 m;
  - c) realizację chodnika lub ścieżki rowerowej;
  - d) przy zjazdach zachować pola widoczności min. 5,0 m x 5,0 m;

**§ 11.** Granice i sposoby 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:

- 1) granice obszaru zalewowego zostały pokazane na rysunku planu,
- 2) zagospodarowanie obszaru wymienionego w pkt. 1, nie może utrudniać ochrony przed powodzią.

**§ 12.** 1. Na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
  - 1) z zastrzeżeniem pkt. 4, powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt. 4, szerokość frontów działek nie mniejsza niż: 25 m;
  - 3) nowe granice działek budowlanych wyznaczać pod kątem 90<sup>0</sup> w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne lub wewnętrzne, z tolerancją do 2<sup>0</sup>;
  - 4) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla linii elektroenergetycznej 15kV:
  - a) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji oraz wyznacza się pas technologiczny o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach pasa obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach prawa, w tym zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zakaz sadzenia roślinności wysokiej, ponadto sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w pasach technologicznych należy uzgodnić z właścicielem linii elektroenergetycznej,
  - b) ponadto dopuszcza się skablowanie, przeniesienie lub usunięcie linii, na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku skablowania, przeniesienia lub usunięcia, warunki określone dla pasa technologicznego tracą moc;
- 2) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenażowych, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych;
- 3) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50m npt należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) przy lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych należy uwzględnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa określone w przepisach odrębnych, ponadto przy lokalizacji zakładów o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, również należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych.

**§ 14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z dróg gminnych, przy czym inwestorzy są zobowiązani do uzgodnienia z zarządcą drogi, którą będzie odbywał się dojazd do miejsca inwestycji warunków korzystania z niej zarówno podczas budowy jak i funkcjonowania inwestycji;
- 2) ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami; dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego uchwałą;
- 3) ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:
  - a) ścieki bytowe i przemysłowe:
    - docelowo - odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej,
    - dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych,
    - zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
    - dopuszcza się realizację przyzakładowych podoczyszczalni dla ścieków przemysłowych,
  - b) wody opadowe i roztopowe:
    - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami

prawa,

-do czasu realizacji sieci, dopuszcza się odprowadzenie do rowów melioracyjnych lub rzeki Wirynki, pod warunkiem wcześniejszego oczyszczenia wód i uzyskania zgody właściciwych zarządców,

-zakaz powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;

- c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych oraz przemysłowych: głównie z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i pomocniczo do celów przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wód podziemnych;
- d) energia elektryczna: z systemu energetycznego na warunkach zarządcy tego systemu; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- e) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
- f) ciepło: przy wykorzystaniu stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

**§ 15.** Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 16.** Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

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

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