

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

**w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczycy i części wsi Wiry w obszarze obejmującym działki o numerach ewidencyjnych: 431, 432, 433, 434, 302, 303.**

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

**§ 1.1.** Uchwała się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczycy i części wsi Wiry w obszarze obejmującym działki o numerach ewidencyjnych: 431, 432, 433, 434, 302, 303, zwaną dalej planem, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar 0,3 ha, położony między trakcją kolejową a drogą wojewódzką Mosina-Poznań, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczycy i części wsi Wiry w obszarze obejmującym działki o numerach ewidencyjnych: 431, 432, 433, 434, 302, 303”, 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) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645.

- 5) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na terenie lub w garażu;
- 6) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;
- 9) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 11) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 12) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów, o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
  - 4) klasyfikację dróg publicznych.
2. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) teren rolniczy z dopuszczeniem zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZL**;

- 4) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 pkt 4, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogrodzenia pełne, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem § 15 pkt 3.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach z uwzględnieniem ich segregacji, w tym nakazuje się gromadzenie odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **MN** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenie **MN** wzdłuż granicy z działką nr 95 położoną poza planem, z zastrzeżeniem pkt 7 i § 15 pkt 3;
- 7) zapisy pkt 6 nie dotyczą części terenów urządzonych oraz stanowiących dojazd do nieruchomości;
- 8) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów;
- 4) jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m na terenie **MN**.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących budynków gospodarczo-garażowych, w tym zachowanie parametrów istniejącej zabudowy:
  - a) dachów płaskich,
  - b) wysokości zabudowy, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości o nie więcej niż 1,0 m w przypadku przebudowy budynków, w tym w ramach dostosowania zabudowy do obowiązujących przepisów,
  - c) powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) remont i przebudowę istniejących budynków,
  - b) lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrznej;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem §15 pkt 3;
- 2) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego z dopuszczeniem zalesienia, oznaczonego symbolem **R/ZL**:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz ich przebudowę;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budowli rolniczych, w tym płyt obornikowych,
  - b) urządzeń melioracji wodnych,
  - c) stawów,
  - d) podziemnych, kablowych sieci elektroenergetycznych,
  - e) dróg polnych;
- 4) ogranicza się wysokość budowli rolniczych do 5,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KD-G**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego położonego poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację ekranu akustycznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 13. W zakresie 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym na terenie **MN** zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz oświetlenia obiektów i terenów w sposób powodujący zjawisko olśnienia użytkowników dróg publicznych,
- 3) przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych, drzew i krzewów należy uwzględnić odległości od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;.

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych: **KD-G** – klasa główna;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) z przyległej ulicy Poznańskiej położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną na terenie działki nr 95, poza planem,
  - b) wyłącznie dla terenu **R/ZL** dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez inne niż wymieniono w lit. a tereny poza planem.

§ 17. 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 z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
  - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
  - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu publicznej drogi do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych;
- 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,
  - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
  - d) na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych niskiego napięcia na linie kablowe, podziemne,
  - e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych wolno stojących z dopuszczeniem wydzielenia dla niej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m<sup>2</sup>;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
  - a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
  - b) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:
    - na terenie MN dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
    - na pozostałych terenach dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych.

**§ 18.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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