

**UCHWAŁA NR ...../2019**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia .....2019

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Jarzębinowej i Zakładowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.<sup>2</sup>) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Jarzębinowej i Zakładowej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego 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. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Jarzębinowej i Zakładowej”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 4) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

---

<sup>1</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696

<sup>2</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich 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) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, kształtowane jako pasy.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**;
- 2) teren drogi wewnętrznej i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWp**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,30 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - c) budynków o ścianach wykonanych z blachy,
  - d) urządzeń i tablic reklamowych na terenie **KDWp**,
  - e) szyldów, urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniach;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, wzbogaconych zielenią,
  - d) szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> każdy na elewacji budynków w kondygnacji parteru,
  - e) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni 5 m<sup>2</sup>, sytuowanego na elewacji budynku na wysokości powyżej 12 m,
  - f) urządzeń i tablic reklamowych, zlokalizowanych wyłącznie na jednej ścianie budynku, przy czym każda reklama nie może być większa niż 2m<sup>2</sup>, a ich łączna powierzchnia nie może zajmować więcej niż 20% powierzchni elewacji budynku.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;

- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla: terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w celu ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięć, których funkcjonowanie wiąże się z emisją pól elektromagnetycznych, nie może powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) zabudowy usługowej, w tym usług handlu i budynków zamieszkania zbiorowego na terenie **1U**,
  - b) zabudowy usług ogólnospołecznych, oświaty, zdrowia i opieki społecznej na terenie **2U**,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urzędzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych,
  - b) jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) garaży podziemnych,
  - d) dojazdów i dojazdów;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - c) usług sprzedaży paliw, warsztatów, stolarni, lakierni, hurtowni,

- d) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
  - e) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
  - f) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
  - g) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
  - h) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
  - i) wolnostojących magazynów;
- 4) ustala się sposób kształtowania zabudowy:
- a) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, w odcieniach ceglasto-czerwonych, czerwonych, brązowych, szarych lub czarnych lub dachy płaskie,
  - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość:
- a) budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż
  - b) 16,0 m,
  - c) budowli do 15 m, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 2,0,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
    - 25% działki budowlanej dla terenu 1U,
    - 30% działki budowlanej dla terenu 2U,
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 8) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojazdów, dojazdów na terenach, o których mowa w lit. c oraz w § 5 pkt 2;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej i parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWp** ustala się:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $60^\circ$ ,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie: w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie, w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica oraz w sąsiedztwie lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja oraz na terenie **KDWP** w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
  - c) 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - d) 1,5 miejsca postojowego na każdy pokój hotelowy,
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
- 4) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 5000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 15.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 2 lit. b, lit. d i lit. e oraz pkt 3 lit. a, lit. c, lit. d, lit. e i lit. f zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

**§ 16.** Ustala się 1% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

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

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