

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Plewiska w rejonie ulicy Kolejowej i części wsi Komorniki**  
**w rejonie ulicy Towarowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Kolejowej i części wsi Komorniki w rejonie ulicy Towarowej, 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., 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. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Kolejowej i części wsi Komorniki w rejonie ulicy Towarowej”;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 4) 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 ścian wszystkich budynków w stanie

- wykończonym na powierzchnię terenu,
- b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
  - 5) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością osiagającą wysokość co najmniej 5 m, z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) strefie zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością o strukturze wielowarstwowej, z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych;
  - 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
  - 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu;
  - 9) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć rośliny osiagające wysokości do 40 cm;
  - 10) zieleni średniej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiagające wysokości powyżej 40 cm i nie wyższe jak 4 m;
  - 11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiagające wysokości powyżej 4 m.

**§ 4.** Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 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) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN**;
- 3) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IE**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) za wyjątkiem oświetlenia, zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, automatów paczkowych, masztów flagowych oraz wolno stojących pylonów w obszarze zawartym między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
  - d) nakaz zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych, wiat przystankowych, obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas realizacji,
  - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
  - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 2,2 m;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
  - a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, brązu,

- b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 4) zasady lokalizowania reklam i szyldów:
  - a) zakaz reklam i szyldów skierowanych do użytkowników autostrady A2 (w tym węzła) oraz mogących rozpraszać uwagę użytkowników tych dróg,
  - b) od strony innych dróg i terenów niż wymienione w lit. a, zakaz reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w lit. c,
  - c) dopuszczenie lokalizowania:
    - tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>,
    - urządzenia reklamowego i szyldu na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego i szyldu nie może łącznie przekraczać 10% powierzchni danej elewacji budynku,
    - szyldów w formie masztów flagowych lub w formie wolno stojących pylonów;
- 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 6.** 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 oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z zachowaniem pkt 6, zakaz realizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) punktów selektywnej zbiórki odpadów, składowisk odpadów, spalarni odpadów, oraz instalacji do spalania biomasy,
  - d) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc zbierania, magazynowania oraz składowania materiałów sypkich z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
  - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc zbierania, magazynowania oraz składowania części samochodowych, w tym elementów karoserii,
  - g) przedsięwzięć związanych z zbieraniem, magazynowaniem 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;
  - h) krematoriów;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, w tym poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) na terenie 4U-PP-PS dopuszcza się:
  - a) wewnątrz budynku przeładunek złomu lub odpadów innych niż niebezpieczne, bez ich zbierania, magazynowania oraz przetwarzania, za wyjątkiem:
    - segregacji i magazynowania części samochodowych, w tym plastiku, szkła i innych elementów związanych z eksploatacją pojazdów,
    - magazynowania pojazdów powypadkowych,
  - b) lokalizację:
    - blacharni pojazdów,

- lakierni pojazdów,
- c) wewnątrz budynku:
  - rozbiórkę i przygotowywanie pojazdów do naprawy,
  - czyszczenie oraz konserwację pojazdów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej,

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

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/124, AZP 53-26/226, AZP 53-26/247, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 3) nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
  - a) tereny dróg zbiorczych, **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,**
  - b) teren drogi lokalnej, **KDL,**
  - c) tereny dróg dojazdowych, **1KDD, 2KDD;**
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) budynków gospodarczych, wiat,
  - c) budynków garażowych,
  - d) portierni,
  - e) placów składowych,
  - f) stanowisk i placów postojowych,
  - g) zbiorników retencyjnych,
  - h) obiektów i urządzeń małej architektury,
  - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) z zachowaniem § 6 pkt 3, zakaz lokalizacji:
  - a) 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,
  - b) budynków mieszkalnych;
- 4) z zachowaniem § 13 pkt 4, wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. c: nie więcej niż 16,0 m,
  - b) zbiorników, wolno stojących instalacji przemysłowych lub urządzeń technicznych, części budowlanych urządzeń technicznych: nie więcej niż 20,0 m,
  - c) budynków gospodarczych, wiat, portierni: nie więcej niż 8,0 m,
  - d) masztów flagowych, wolno stojących pylonów: nie więcej niż 15,0 m, przy czym

dopuszcza się wolno stojące pylony o wysokości nie większej niż 40,0 m po jednym na każdej działce budowlanej oraz nie więcej niż trzy na każdym z terenów **1U-PP-PS**, **2U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS**;

- 5) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach: dowolny;
- 7) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna: 1,5,
  - b) minimalna: 0,001;
- 8) powierzchnię zabudowy:
  - a) maksymalnie 50% na terenach **1U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS**,
  - b) maksymalnie 45% na terenach **2U-PP-PS**;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) 25% na terenach **1U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS**, w tym urządzenie strefy zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku planu na terenie **1U-PP-PS**,
  - b) 30% na terenie **2U-PP-PS**, w tym urządzenie stref zieleni krajobrazowej wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) z zachowaniem pkt 11, minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) na terenach **1U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS**: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie **2U-PP-PS**: 10000 m<sup>2</sup>;
- 11) parametry określone w pkt 10, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni naturalnej **1ZN**, **2ZN** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna powierzchnia działek:
    - na terenach **1U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS**: 5000 m<sup>2</sup>,
    - na terenie **2U-PP-PS**: 10000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
  - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich

użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej:
  - a) linii elektroenergetycznych 110kV z pasami technologicznymi, ponadto:
    - zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne,
    - dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych,
    - po skablowaniu linii elektroenergetycznych, ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
    - w przypadku przebudowy lub wykonania innych robót powodujących zmniejszenie szerokości pasa technologicznego dopuszcza się jego zmniejszenie, a granice pasa technologicznego pokazane na rysunku planu tracą moc,
    - w pasach technologicznych zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
    - ustala się szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie przepisami odrębnymi,
  - b) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 relacji Sęszew – Poznań, rok budowy 1991 r., o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa ze strefą kontrolowaną o szerokości 65 m na stronę gazociągu od jego osi, pokazaną na rysunku planu, ponadto:
    - dopuszcza się roboty budowlane przy gazociągu, w tym wykonanie robót, które spowodują zmniejszenie szerokości strefy kontrolowanej,
    - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - w przypadku przebudowy lub wykonania innych robót powodujących zmniejszenie szerokości strefy kontrolowanej dopuszcza się jej zmniejszenie, a granice strefy kontrolowanej pokazanej na rysunku planu tracą moc,
    - planowane inwestycje, w tym budowę obiektów budowlanych i realizację nasadzeń, w granicach stref kontrolowanych uzgodnić z właściwym operatorem sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) doziemnego dalekosiężnego kabla wojskowego łączności specjalnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji 0,5 m od osi, w tym zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi trwałymi, nawierzchnią trwałą rozbieralną i nierozbieralną oraz nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony przed hałasem, w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 5) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 6) dla systemu melioracyjnego nakaz zachowania oraz dopuszczenie budowy, przebudowy przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) teren 1U-PP-PS - z terenu drogi zbiorczej 1KDZ, terenu drogi lokalnej KDL, terenu drogi dojazdowej 1KDD,
  - b) teren 2U-PP-PS - z terenu drogi zbiorczej 3KDZ za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, KR, z terenu drogi lokalnej KDL,
  - c) teren 3U-PP-PS - z terenu drogi zbiorczej 3KDZ, terenu drogi dojazdowej 2KDD,
  - d) teren 4U-PP-PS - z terenu drogi zbiorczej 2KDZ, a także z terenów dróg leżących poza granicami planu,
  - e) teren 5U-PP-PS - z terenu drogi lokalnej KDL, terenu drogi dojazdowej 1KDD,
  - f) tereny 1ZN i 2ZN - z terenu drogi zbiorczej 3KDZ, terenu drogi dojazdowej 1KDD,
  - g) teren IE - z terenu drogi lokalnej KDL,
  - h) tereny 1ZN i 2ZN - z terenu drogi zbiorczej 3KDZ;
- 2) realizację stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja:
  - a) dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych na jednej zmianie w budynku produkcyjnym, magazynowym, składowym,
    - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach,
    - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - b) dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko postojowe na każde 10 stanowisk pracy w budynku produkcyjnym, magazynowym, składowym,
    - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, w tym handlowych,
    - 6 stanowisk postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków innych niż wymienione wyżej,
  - c) dla samochodów ciężarowych:
    - na terenach **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS**, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, magazynowej, składowej lub usługowej,
    - na terenie **5U-PP-PS**, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 6000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, magazynowej oraz w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składowej lub usługowej,
    - miejsc przeładunku dla obsługi obiektów i terenu w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych niezależnie od stanowisk postojowych wymienionych w tirecie pierwszym;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi oraz zaplecze komunikacyjne;
- 5) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
- 6) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych; do bilansu tych miejsc nie wlicza się stanowisk postojowych

wyznaczonych na podstawie pkt 2,

- 7) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 8) sposób realizacji stanowisk postojowych innych niż przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji stanowisk postojowych na terenach, o których mowa w § 10 pkt 9.

§ 15. W zakresie terenów dróg zbiorczych **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) przystanków,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) tablic informacyjnych,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - i) zieleni.

§ 16. W zakresie terenu drogi lokalnej **KDL**, terenów dróg dojazdowych **1KDD, 2KDD**, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, **KR** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) przystanków,
  - f) stanowisk postojowych,
  - g) obiektów małej architektury,
  - h) tablic informacyjnych,
  - i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - j) zieleni.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki **IE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele stacji elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) maksymalna wysokość budynków i wiat: 6,0 m;
- 3) dach: dowolny;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,50,
  - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie



- dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej;
  - 3) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
    - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
    - d) energia elektryczna:
      - z sieci energetycznej,
      - z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych,
    - e) gaz: z sieci gazowej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań jak zbiorniki na gaz ziemny,
    - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
      - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
      - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe,
      - z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń 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.

**§ 20.** 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) dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../.....**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia ..... r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 19 maja 2022 r. uchwały Nr LII/462/2022 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Kolejowej i części wsi Komorniki w rejonie ulicy Towarowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 78,2 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części Plewisk, pomiędzy zabudową mieszkaniową, a autostradą A-2 - Uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXV/243/98 z dnia 30 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 13 z 1998 r., poz. 131), częściowa zmieniona uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLII/255/2005 z dnia 12 grudnia 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 11 z 2006 r., poz. 243) w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części Plewisk, pomiędzy zabudową mieszkaniową, a autostradą A-2.

Obszary planu przeznaczone są pod tereny działalności gospodarczej, AG, zieleni izolacyjnej, ZI, tereny komunikacji oraz teren trafostacji, E.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę przeznaczenia oraz wskaźników zagospodarowania terenu wraz z ustaleniem parametru minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (uchwała Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmieniona 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.), przewiduje na przedmiotowym terenie częściowo tereny działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo - składowym i o zabudowie: intensywnej (P), częściowo tereny autostrady A2 oraz częściowo tereny dróg. W Studium ponadto wskazano przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 ze strefą oddziaływania, przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV ze strefą oddziaływania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski, które zostały uwzględnione częściowo.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg*

*proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych).

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 1 grudnia 2023 r. do 4 stycznia 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 grudnia 2023 r., uwagi przyjmowano do 19 stycznia 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki. W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną, w tym etap opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 17 czerwca 2024 r. do 8 lipca 2024 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 lipca 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną, w tym etap opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 3 lutego 2025 r. do 4 marca 2025 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 marca 2025 r. W ustawowym terminie.....

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Konieczne jest przedłużenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa i urządzenie dróg.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem częściowo znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ograniczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, poprzez dopuszczenie realizacji tylko inwestycji celu publicznego, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1411). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania. Odstąpiono od ustaleń dla granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan przyjęty Uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXXV/243/98 z dnia 30 marca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 13 z 1998 r., poz. 131) został uznany za częściowo aktualny
- miejscowy plan przyjęty uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLII/255/2005 z dnia 12 grudnia 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 11 z 2006 r., poz. 243) został uznany za aktualny.

Sporządzany plan jest zgodny z ww. uchwałą z dnia 18 marca 2024 r., gdyż jego uchwalenie służy uporządkowaniu polityki przestrzennej gminy, a prace nad planem zostały zainicjowane wnioskami inwestorów.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Kolejowej i części wsi Komorniki w rejonie ulicy Towarowej, został

skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.