

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Zakładowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Zakładowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6214 z dnia 25 sierpnia 2026 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Zakładowej”, opracowany w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość odsunięcia zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego, określonego w planie, od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 30% całej powierzchni ogrodzenia;
- 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem: **U**;
- 2) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **IWU**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz reklam dopuszczonych w planie;
- 3) dla budynków istniejących dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na niemniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz realizacji elewacji frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego, przy czym nie dopuszcza się wykończenia ścian blachą trapezową lub falistą;
- 6) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych, grafitowych lub czarnych;
- 7) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przyrody uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zielen izolacyjną;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - d) krematoriów,
 - e) stolarni,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
 - h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenach **U**:
 - niewiecej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 3 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 6 m²,
 - urządzeń reklamowych na elewacji budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać czterech,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m²;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 2 m, z zastrzeżeniem §5 pkt 6,
 - e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

§ 7. Na terenie usług, oznaczonym symbolem **U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:**

- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) budynków wolnostojących,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury,
 - f) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,
 - b) usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności usług w zakresie: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zamieszkania zbiorowego, szpitali lub domów opieki społecznej;
- 4) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) innych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,5 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 12) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
- a) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów, z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń pomocniczych, technicznych i socjalnych,
 - b) dla obiektów handlowych: nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni użytkowej zaplecza magazynowego związanego z prowadzoną działalnością handlową,
 - c) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiekcie innym niż wymienione w lit a i b,
 - d) zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 14) lokalizację miejsc do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania dla roweru na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 12.

§ 8. Na terenie ujęcia wód, oznaczonym symbolem **IWU** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) budowli i urządzeń budowlanych ujęcia wód,
 - b) ogrodzenia w zasięgu obejmującym co najmniej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wyznaczony w dokumentacji hydrogeologicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli, w tym zbiorników, pompowni,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 10 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 9. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojazdów,
 - b) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla terenu **U** nie może być mniejsza niż: 18 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.

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

- 1) ochronę ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustalenie stref ochronnych oraz zastosowanie ustalonych w przepisach odrębnych nakazów, zakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód;
- 2) uwzględnienie zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t. oraz z wyłączeniem konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10m;

- b) w pasie technologicznym o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii kablowych SN 15 kV oraz o szerokości 7m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych nn-0,4 kV, przy czym ograniczenia dotyczą lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków,
- 3) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej – ul. Zakładowej, zlokalizowanej poza planem.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie zagospodarowania lub odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - a) ich odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) wyłącznie na terenie IWU dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do odbiornika w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej kablowej średniego napięcia SN 15kV lub niskiego napięcia nn 0,4 kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) biogazowni.

§ 14. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy w Komornikach uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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