

- 5101** – nr VIII/97/2011 z dnia 28 października 2011 r. Rady Gminy Niechanowo w sprawie: obniżenia ceny skupu żyta, przyjmowanego jako podstawa obliczenia podatku rolnego na obszarze gminy. 31010
- 5102** – nr VIII/98/2011 z dnia 28 października 2011 r. Rady Gminy Niechanowo w sprawie: ustalenia wysokości opłaty targowej i sposobu jej poboru. 31010
- 5103** – nr VIII/99/2011 z dnia 28 października 2011 r. Rady Gminy Niechanowo w sprawie: ustalenia stawek podatku od nieruchomości. 31012
- 5104** – nr VIII/100/2011 z dnia 28 października 2011 r. Rady Gminy Niechanowo w sprawie: określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych. 31013

#### UCHWAŁY RAD POWIATÓW

- 5105** – nr XII/85/2011 z dnia 25 października 2011 r. Rady Powiatu Grodziskiego w sprawie: ustalenia rozkładu godzin pracy i dyżurów aptek ogólnodostępnych na terenie Powiatu Grodziskiego na rok 2012 31015
- 5106** – nr XV/59/2011 z dnia 27 października 2011 r. Rady Powiatu Kolskiego w sprawie opłat za usuwanie i parkowanie pojazdów na parkingach strzeżonych na terenie Powiatu Kolskiego 31021

#### UCHWAŁA SEJMIKU WOJEWÓDZTWA

- 5107** – nr XV/223/11 z dnia 24 października 2011 r. Sejmiku Województwa Wielkopolskiego zmieniająca uchwałę Nr IV/46/11 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 lutego 2011 r. w sprawie: budżetu Województwa Wielkopolskiego na rok 2011 31022

---

### 5092

#### UCHWAŁA NR XIII/114/2011 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Fabianowskiej, Poznańskiej i Nowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)<sup>1</sup>, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

<sup>1</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 106, poz. 675, nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113.

(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)<sup>2</sup> oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki**

<sup>2</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

w rejonie ulic: Fabianowskiej, Poznańskiej i Nowej, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 45 ha położony w granicach określonych na rysunku planu, w Komornikach, między ulicami: Fabianowską, Nową, Poznańską i nowoprojektowaną drogą gminną.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Fabianowskiej, Poznańskiej i Nowej”, opracowany w skali 1: 1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym- należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczo-garażowy lub gospodarczy;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym z zakomponowanym układem otworów okiennych lub drzwiowych, zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o szczególnych walorach architektonicz-

nych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;

- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) magazynach logistycznych - należy przez to rozumieć magazyny, w których gromadzone są dobra materialne, składowane we właściwych warunkach oraz przekazywane odbiorcom; w magazynach oprócz gromadzenia towarów wykonywane są również ewidencjonowanie, kompletacja, komisjonowanie asortymentów, paczkowanie, czy też porcjowanie;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 9) obiekty generujące ruch pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty o funkcji wywołującej ciągły ruch pojazdów klientów lub wzmóżony ruch pojazdów o charakterze dostawczo-odbiorczym, w tym w szczególności obiekty handlu detalicznego i hurtowego, stacje paliw, zakłady naprawy pojazdów, myjnie samochodowe itp.,
- 10) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 11) grodzień azurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 12) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;
- 13) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;
- 14) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektroprzesyłowych, konstrukcji wsporczej oraz anten;
- 15) sztyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 16) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem

i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;

- 18) urządzenie reklamowe - 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 o znakach i sygnałach;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, realizowane w budynkach i na terenie działki budowlanej, nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, kształtowane jako pasy;
- 21) segmencie - należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny.

**§ 3.** Na rysunku planu zostały przedstawione graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) zasięg pasów technologicznych i pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) miejsca lokalizacji akcentu przestrzennego, elewacji o szczególnych walorach architektonicznych oraz szpalerów zadrzewień.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW;

- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U i 3P/U;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS i 3WS;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP i 10ZP;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI i 4ZI;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 11) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E i 2E;
- 13) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 9, 10, 11, 12 i 13, 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:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/U, U i U/MW, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych wzbogacone zielenią;
- 3) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu:
  - a) szpalerów zadrzewień,

- b) akcentu przestrzennego na terenie U/MW;
- c) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach 1U, 2U, 3U, 5U, 6U i 3P/U;
- 4) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 5) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U i U/MW – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) 2U – w przypadku lokalizacji na terenie usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytam dzieci i młodzieży.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony stanowisk archeologicznych prowadzenie badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zabudową lub zagospodarowaniem terenu, przy czym pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych,

- c) szyldów o powierzchni nie większej niż:
  - 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U, U i U/MW,
  - 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami literowymi P/U,
- d) urządzeń reklamowych na elewacjach budynków na terenach oznaczonych symbolem P/U, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20 % powierzchni każdej elewacji budynku,
- e) urządzeń reklamowych wolno stojących o powierzchni nie większej niż 10,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6,0 m, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami literowymi U i P/U;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/U, U/MW, WS, ZP, ZI, KD-L, KD-D, KDW, KDx, E i K.

**§ 9.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami literowymi 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo segmentu bliźniaczego na każdej działce budowlanej na terenach 1MN,
  - b) jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 9MN i 11MN
  - c) jednego budynku - segmentu bliźniaczego na każdej działce budowlanej na terenach 5MN, 7MN, 8MN, 10MN,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN i 9MN jako budynków wolno stojących albo przybudowanych do budynku mieszkalnego, a na pozostałych terenach wyłącznie jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
  - b) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio w granicy bocznej działki budowlanej, wyłącznie na terenach wymienionych w pkt 1 lit. a) i c),
  - e) budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio w granicy bocznej lub tylnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) wydzielonego parkingu wielostanowiskowego na terenach 6MN i 11MN,
- g) wydzielonych dróg wewnętrznych na terenach 6MN, 8MN i 11MN,
- h) stawów, basenów i oczek wodnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji usługowej z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 4) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z wyłączeniem pkt 5;
- 5) sposób kształtowania zabudowy:
  - a) dachy budynków mieszkalnych:
    - na terenie 1MN - strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45° w odcieniach czerwonych, ceglasto-czerwonych, brązowych, szarości lub czarnych albo płaskie,
    - na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN - strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 35° w odcieniach czerwonych, ceglasto-czerwonych, brązowych, szarości lub czarnych,
  - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 9MN,
  - c) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż:
    - 5,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8,5 m do kalenicy dla budynków o dachach stromych,
    - 7,5 m do atyki lub gzymsu dla budynków o dachach płaskich,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 3,5 m od poziomu terenu do atyki lub gzymsu i nie więcej niż 5 m do kalenicy dla budynków o dachach stromych;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 25%,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego - nie większą niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % działki budowlanej,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż:
    - 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej, przy czym 750,0 m<sup>2</sup> na terenie 2MN,
    - 500,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż:
    - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,

- 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej oraz zabudowy na terenach 3MN i 4MN,
- f) szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m,
- g) dopuszczenie włączenia części działki budowlanej położonej na terenach 3ZI do powierzchni, o której mowa w lit. c i d,
- h) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit c.

**§ 10.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1U, 3U, 4U, 5U i 6U:

- 1) ustala się lokalizację:
    - a) zabudowy wolno stojącej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c tiret drugi,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) jednej kondygnacji podziemnej,
    - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
  - c) zabudowy zlokalizowanej:
    - w odległości od 1,5 do 3,0 m od granicy bocznej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na działkach budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 16,0 m
    - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - d) dróg wewnętrznych,
  - e) stawów, basenów i oczek wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) usług wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o innej funkcji z możliwością:
- a) przebudowy,
  - b) nadbudowy i rozbudowy wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej, przy czym przy rozbudowie dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budyn-

ków o nie więcej niż 30%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b ;

5) sposób kształtowania zabudowy:

- a) dachy płaskie, z wyłączeniem budynków istniejących o dachach stromych i innych, dla których przy rozbudowie i nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rozwiązania dachu, w szczególności przy dachach stromych zachowanie dotychczasowego kąta pochylenia połączy dachowych,
- b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 6) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu, przy czym ogranicza się wysokość budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu,
  - b) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż:
    - 5,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8,5 m do kalenicy dla budynków o dachach stromych,
    - 7,5 m do attyki lub gzymsu dla budynków o dachach płaskich,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 5,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 35%, przy czym dla rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych do 25%,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 25,0 m,
  - f) na terenie 5U, dopuszczenie włączenia części działki budowlanej położonej na terenach 4Z1 do powierzchni, o której mowa w lit. c i d,
  - g) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. c.

**§ 11.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2U:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych m. in. w zakresie oświaty, handlu, gastronomii zabudowy biurowo-

administracyjnej a także urzędów i obiektów sportowych w zabudowie wolno stojącej,

- b) urzędów budowlanych,
  - c) ekranu akustycznego w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w formie w części przezroczystego ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednej kondygnacji podziemnej,
  - b) funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w formie jednego budynku wolno stojącego lub jednego wbudowanego mieszkania w budynku usługowym na każdej działce budowlanej,
  - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
  - d) stawów, basenów i oczek wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
- a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połączy dachowych od 30 do 45° w odcieniach czerwonych, ceglasto-czerwonych, brązowych, szarości lub czarnych,
  - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków usługowych i mieszkaniowych - nie więcej niż 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 5,0 m;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 35%,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 25,0 m,
  - f) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. c.

**§ 12.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonego symbolem MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,

- b) zabudowy wolno stojącej,
- c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku usługowego albo budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
  - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - c) jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) stawów, basenów i oczek wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
  - a) dachy płaskie,
  - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do atyki lub gzymsu ,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 5,0 m od poziomu terenu do atyki lub gzymsu;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 30%,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 30,0 m.

**§ 13.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem U/MW:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkowymi usługami w parterach,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - b) jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) stawów, basenów i oczek wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
  - a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35° w odcieniach czerwonych, ceglasto-czerwonych, brązowych, szarości lub czarnych,
  - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 7,0 m

od poziomu terenu do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 11,5 m do kalenicy,

- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości o której mowa w pkt 5 o 3,0 m dla części budynku stanowiącej akcent przestrzenny, oznaczony na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 40%,
  - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej,
  - c) powierzchnię terenu urządzonego jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców i place zabaw nie mniejszą niż 15 % działki budowlanej,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 30,0 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie mniejszą niż 20,0 m i nie większą niż 50,0 m,
  - g) dopuszczenie włączenia części działki budowlanej położonej na terenie 4ZI do powierzchni, o których mowa w lit. b i d,
  - h) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. b.

**§ 14.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U i 3P/U:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) zabudowy wolno stojącej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy zlokalizowanej:
    - w odległości od 1,5 do 3,0 m od granicy bocznej działki budowlanej na działkach budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 20,0 m
    - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - b) jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dróg wewnętrznych,
- 3) zakazuje się lokalizacji:

- a) magazynów logistycznych o powierzchni zabudowy większej niż 2500,0 m<sup>2</sup>,
- b) zabudowy mieszkaniowej,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
- d) usług wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) usług, obiektów przemysłowych, składów lub magazynów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ustala się sposób kształtowania zabudowy:
  - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 28° w odcieniach czerwonych, ceglasto-czerwonych, brązowych, szarości lub czarnych,
  - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) ogranicza się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż:
    - 12,0 m – dla budynków usługowych,
    - 15,0 m - dla budynków produkcyjnych i magazynów,
  - b) dla budowli do 30,0 m;
- 6) ustala się parametry i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 45%,
  - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15% działki budowlanej,
  - c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 5000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych oraz dla obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie włączenia części działki budowlanej położonej na terenach 1ZI, 2ZI i 4ZI do powierzchni, o których mowa w lit. b i c,
  - e) szerokość dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m,
  - f) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach, o których mowa w lit. b.

**§ 15.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem literowym WS:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie rowów otwartych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń wodnych, w tym hydrotechnicznych i technicznych,
  - b) kładek, mostów, pomostów,
  - c) przepustów.

**§ 16.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym ZP:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) placów zabaw dla dzieci lub miejsc rekreacyjnych dla mieszkańców na terenach: 1ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP i 10ZP,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych albo pieszo-rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) placów zabaw dla dzieci na terenach niewymienionych w pkt 1 lit. b;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 %.

**§ 17.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolem literowym ZI ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70 %.

**§ 18.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy L – lokalnej, oznaczonych symbolem literowym KD-L ustala się:

- 1) szerokość dróg publicznych w liniach ograniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) szpalerów zadrzewień, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przynajmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację ścieżek rowerowych,
  - b) wyznaczanie miejsc postojowych na terenie 3KD-L,
  - c) lokalizację przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów.

**§ 19.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy D – dojazdowej, oznaczonych symbolem literowym KD- D ustala się:

- 1) szerokość dróg publicznych w liniach ograniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przynajmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wyznaczanie miejsc postojowych,
  - b) lokalizację ścieżek rowerowych.



**§ 20.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem literowym KDW ustala się:

- 1) szerokość dróg wewnętrznych 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.

**§ 21.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem literowym KDx ustala się:

- 1) lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki rowerowej z pasem dla pieszych;
- 2) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

**§ 22.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń elektrotechnicznych – stacje transformatorowe;
- 2) wysokość nowej zabudowy nie więcej niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10 %.

**§ 23.** W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej-przepompownie ścieków;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych fragmentów terenu zielenią.

**§ 24.** W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 25.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

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

- 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzoną na terenach oznaczonych symbolami literowymi: U i P/U do poziomów dopuszczalnych na granicy terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach 1U, 2U, 3U, 5U, 6U i 3P/U, położonych w zasięgu oddziaływania drogi

krajowej, dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, wymagającymi komfortu akustycznego, zastosowanie zabezpieczeń ograniczających hałas do dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi i polską normą;

- 3) ograniczenie emisji zanieczyszczeń na granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) zachowanie:
  - a) pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV + 2 x 200 kV o szerokości 22,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) pasa wolnego od zabudowy dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi przewodu;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7 i 9 zakaz lokalizacji budynków i zadrzewień w pasach, o których mowa w pkt 5;
- 7) dopuszczenie zawężenia pasa, o którym mowa w pkt 5 lit a do odległości 16,0 m od osi linii dla zadrzewień;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa o którym mowa w pkt 5 lit a w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 9) dopuszczenie ograniczenia szerokości pasów, o których mowa w pkt. 5 lit. b, w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 10) nakaz oznakowania i uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
  - a) KD-L – drogi klasy L – lokalnej,
  - b) KD-D – drogi klasy D - dojazdowej;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dla działek przylegających do dróg publicznych różnych klas obsługę komunikacyjną z drogi niższej klasy;
- 4) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów na drogę krajową nr 5;

- 5) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w odsunięciu od skrzyżowania;
  - 6) z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
    - a) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
    - b) dla obiektów usługowych, z wyjątkiem usług, o których mowa w lit. c, d, e, f i g – 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla obiektów handlowych – 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla obiektów gastronomicznych - 36 stanowisk parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - e) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc noclegowych,
    - f) dla budynków usługowych na terenie 2U – 3 miejsca na 10 zatrudnionych, 5 miejsc dla klientów,
    - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1,2 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
      - ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 3 miejsca parkingowe na każdym 10 zatrudnionych,
      - dla obiektów generujących ruch pojazdów ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - h) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
    - i) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenach oznaczonych symbolami literowymi P/U, U/MW i U w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według lit. b - g;
  - 7) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 50% miejsc parkingowych dla terenów 6MN i 11MN na parkingach, o których mowa w § 9 pkt 2 lit. f.
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie 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 normami branżowymi;
  - 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i przemysłowych z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizacji na terenie działki szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
    - c) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w drogach publicznych oraz drogach wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizacji sieci na pozostałych terenach,
    - d) lokalizację przepompowni ścieków na terenie K, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na pozostałych terenach,
    - e) w przypadku lokalizacji nowej przepompowni ścieków – powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>,
    - f) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - g) w przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
  - 6) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów MN, MN/U, U/MW, U, P/U, K i E na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej,
    - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej lub, z zastrzeżeniem lit. d, zagospodarowanie na terenie działki budowlanej, przy czym dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do istniejących rowów otwartych położonych

**§ 28.** 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, telekomunikacyjnej oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

- w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) z zastrzeżeniem lit. d zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych i publicznego ciągu pieszo-rowerowego na terenie działki budowlanej, przy czym dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do istniejących rowów otwartych położonych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej:
- a) lokalizację stacji transformatorowych na terenach 1E i 2E, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych lub na słupowych na pozostałych terenach,
  - b) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej – powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
  - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe;
- 8) w zakresie sieci elektroenergetycznej przesyłowej:
- a) lokalizację czterotorowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV + 2 x 220 kV relacji Plewiska-Kromolice,
  - b) dopuszczenie modernizacji, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy linii przesyłowej, przy czym ponadnormatywne

oddziaływanie linii elektroenergetycznej nie może wykraczać poza obszar wskazanego na rysunku planu pasa technologicznego;

- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę linii telekomunikacyjnych jako kablowych i napowietrznych,
  - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe,
  - c) na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - d) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej jako wolno stojących lub zlokalizowanych na budynkach,
  - e) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70 m<sup>2</sup> pod lokalizację wolno stojącej stacji bazowej telefonii komórkowej.

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

**§ 30.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w wysokości 30%.

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

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Komorniki  
(-) mgr Marian Adamski



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XIII/114/2011  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 29 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W  
REJONIE ULIC: FABIANOWSKIEJ, POZNAŃSKIEJ I NOWEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 14 czerwca do 14 lipca 2011 roku:

1. Uwagi wniesione przez ROMEX Developer Sp. z o.o.

Treść uwag:

1. Wyeliminowanie wszystkich zapisów projektu uchwały zaplanowanych na działkach o nr ewid. 386,0978/49 i 978/51, na które się w ich obecnym brzmieniu nie godzam.

2. Na działkach o nr ewid. 386,0978/49 i 978/51 dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z określeniem wszelkich zasad, skali i niezbędnych parametrów pozwalających na stworzenie przyjaznego dla mieszkańców zespołu zabudowy mieszkaniowej o parametrach nawiązujących do współczesnych nurtów architektonicznych i urbanistycznych zapewniających proporcjonalną do potrzeb ilość miejsc postojowych.

3. Uwzględnienie rozwiązań komunikacyjnych dotyczących obsługi projektowanych przez mnie budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

4. Uwzględnienie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w postaci „drobnych” usług lub handlu w ściśle określonych miejscach i na szczegółowo opisanych zasadach.

5. Ponowne przeanalizowanie konieczności pozostawienia drogi 3KD-L wraz z pasami zieleni urządzonej w proponowanych projektem uchwały parametrach.

6. Proszę o wyjaśnienie dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej tylko na jednym terenie, który w aktualnie obowiązującym planie ma inne przeznaczenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie:

Obowiązujący aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza realizacji na jego obszarze zespołów zabudowy mieszkaniowej. Jednakże ustalenia odnośnie parametrów

projektowanej zabudowy są zbyt mało szczegółowe, co doprowadziło do powstawania chaotycznej i zbyt zwartej zabudowy mieszkaniowej na terenach, na których dominującą funkcją, zgodnie z intencją planu, miała być działalność gospodarcza. W celu wprowadzenia ładu przestrzennego, w planie oddzielono tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą i zabudowę mieszkaniową, w tym oddzielono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej od zabudowy bliźniaczej.

Wnioskowana zmiana w zakresie przeznaczenia, zasad zagospodarowania terenów i modyfikacji układu komunikacyjnego nie jest zgodna z przyjętymi przez władzę gminy założeniami, stanowiącymi podstawę do opracowania niniejszego planu. Dla terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu określono wszelkie „zasady, skalę i niezbędne parametry, pozwalające na stworzenie przyjaznego dla mieszkańców zespołu zabudowy mieszkaniowej o parametrach nawiązujących do współczesnych nurtów architektonicznych i urbanistycznych zapewniających proporcjonalną do potrzeb ilość miejsc postojowych”, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo, w planie ustalono miejsca lokalizacji usług (tereny U, MN/U, U/MW, P/U), w tym również dopuszczono na terenach MN lokalizację usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Droga lokalna – 3KD-L, łącznie z przyległymi terenami zieleni urządzonej, stanowi oś kompozycyjną założenia przestrzennego tej części wsi Komorniki. Jej lokalizacja i ustalone parametry mają zasadnicze znaczenie dla kształtu przestrzeni publicznych wsi Komorniki, jakości struktury przestrzennej i kształtowania ładu przestrzennego.

Na zakończeniu drogi 3KD-L usytuowano obszar oznaczony symbolem U/MW – zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. Założenia projektu planu nawiązują do kompozycji przestrzennej, zawartej w obowiązującym planie, a dodatkowo wykorzystując atrybut centralnego położenia terenu U/MW i jego funkcję (usługową), sprzyjającą utworzeniu w tym miejscu lokalnego (osiedlowego) centrum usługowego. Co w pełni uzasadnia zaproponowane przeznaczenie i parametry zabudowy terenu

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XIII/114/2011  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 29 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: FABIA-  
NOWSKIEJ, POZNAŃSKIEJ I NOWEJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych,

energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**5093**

**UCHWAŁA NR XIII/116/2011 RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Ks. Malinowskiego na terenie części działki nr ewid. 1061/24.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)<sup>1</sup>, art.

<sup>1</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz.146, Nr 106, poz. 675, nr 40, poz. 230;

20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)<sup>2</sup> oraz art. 4 ust.

z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113.

<sup>2</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901