



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 listopada 2022 r.

Poz. 7771

UCHWAŁA NR LIX/504/2022 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 25 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ogrodowej i Komornickiej.

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. 2022 r., poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ogrodowej i Komornickiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ogrodowej i Komornickiej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany nowego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) 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) powierzchnię zabudowy budynku wyznacza się przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnię wiat wyznacza się po zewnętrznym obrysie dachów;
- 10) 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;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW;
- 7) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 IT, 2 IT.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy przy:
 - a) lokalizacji wiat, budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji przed obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy instalacji fotowoltaicznych oraz innych gabarytowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych oraz obiektów, o których mowa w § 6 pkt 1,

- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 1, lokalizację budynków:
 - a) gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) na terenie P/U i U bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dla budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 5) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce lub blachą,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub czerni;
- 6) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia, lub drewna;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.

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

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 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, zieleni izolacyjną;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - terenu P/U, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,

- d) stolarni,
- e) hurtowni,
- f) wolnostojących magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 100 m², nie związanych z prowadzoną na działce budowlanej działalnością usługową, z wyłączeniem terenów U i P/U,
- g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii i materiałów budowlanych,
- h) usług transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, z wyłączeniem terenów P/U i U,
- i) garaży na pojazdy ciężarowe o nośności powyżej 3,5 tony, z wyłączeniem terenów U i P/U,
- j) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, w tym wulkanizacji,
- k) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
- l) myjni samochodowych, z wyłączeniem terenów P/U i U,
- m) krematoriów.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się z zastrzeżeniem § 22:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) na terenach MN jednego szyldu o powierzchni do 0,5 m², lokalizowanego na ogrodzeniu albo na frontowej elewacji budynku,
- b) na terenach MN/U jednego szyldu o powierzchni do 1,5 m², lokalizowanego na ogrodzeniu albo na frontowej elewacji budynku,
- c) na terenach U i P/U:
 - nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m², zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 8 m²;
 - jednego urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 20 % powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać trzech,
- d) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;

2) zakaz lokalizacji:

- a) reklam, z wyłączeniem szyldów i reklam, o których mowa w pkt 1,
- b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów typu bankomat, automat przechowujący przesyłki, wiata przystankowa, stacja do ładowania aut elektrycznych,
- c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
- e) napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 54-26/23;
- 2) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego, według rysunku planu, w której nakazuje się:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu położonego,

b) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, dróg publicznych, zgodnie z §§ 13, 14, 15.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 17:

1) lokalizację:

- a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- b) urządzeń budowlanych,

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
- c) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
- d) dojeżdż i dojazdów,
- e) obiektów małej architektury,
- f) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

3) dachy:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego – płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,5 m do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego lub nie więcej niż 9,5 m do kalenicy w przypadku dachu stromeo,
- b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 4 m do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego lub nie więcej niż 5 m do kalenicy w przypadku dachu stromeo,
- c) obiektów małej architektury – nie więcej niż 4 m;

5) powierzchnię:

- a) zabudowy działki budowlanej do 25%,
- b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m²,
- c) wiat do 50 m²;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,75;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) zakaz lokalizacji wiat i miejsc postojowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

10) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 20 pkt 2.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce,
- b) budynków usługowych jako wolnostojących albo przybudowanych do innych budynków usługowych, zlokalizowanych:
 - w granicach jednej działki budowlanej,
 - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, wyłącznie gdy budynek będzie przylegał na całej długości ściany stycznie do istniejącego budynku na działce sąsiedniej,
- c) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- d) wiat,
- e) urządzeń budowlanych,
- f) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
- g) dojeżdż i dojazdów,
- h) obiektów małej architektury,
- i) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

2) dachy:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego – płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

3) wysokość zabudowy dla:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego mieszkalno-usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,5 m do atyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego lub nie więcej niż 12 m do kalenicy w przypadku dachu stromeo,
- b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 4 m do atyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego lub nie więcej niż 6 m do kalenicy w przypadku dachu stromeo,
- c) obiektów małej architektury – nie więcej niż 4 m;

4) powierzchnię:

- a) zabudowy działki budowlanej do 40%, w tym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 25%,
- b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m²,
- c) wiat do 50 m²;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 1,2;

6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) zakaz lokalizacji wiat i miejsc postojowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;

8) z zastrzeżeniem pkt 9 powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:

- a) 1MN/U i 3MN/U - nie mniejszą niż 1000 m²,

- b) 2MN/U - nie mniejszą niż 800 m²,
- 9) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 20 pkt 2.

§ 11. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli w zakresie: usług, magazynów, rzemiosła,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) wiat,
 - d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
- 4) powierzchnię zabudowy do 60% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz lokalizacji wiat w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 20 pkt 2.

§ 12. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) wiat,
 - d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
- 4) powierzchnię zabudowy do 60% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 1,8;

- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakaz lokalizacji wiat w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 20 pkt 2.

§ 13. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem KD-D oraz dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) zieleni.

§ 14. Na terenie zieleni otwartej, oznaczonym symbolem ZO ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk oraz zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem § 17:
 - a) nasadzeń zieleni,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,
 - c) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym w szczególności boisk,
 - d) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów.

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

- 1) lokalizację nasadzeń zieleni parkowej, w szczególności drzew i krzewów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
 - c) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1 IT i 2 IT ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) przepompowni ścieków na terenie 1 IT,
 - b) stacji transformatorowej na terenie 2 IT;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego - nie większą niż 4 m.

§ 17. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na terenach, oznaczonych symbolami: 2MN i ZO na rysunku planu, oznaczono zasięg:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - c) obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 2) na obszarach, o których mowa w pkt 1 lit. a i b:
 - a) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji: budynków, obiektów małej architektury, ogrodzeń i wiat;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym nakazuje się:
 - a) lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej wraz z dostępem do obsługi koniecznej w przypadku powodzi z uwzględnieniem rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat),
 - b) wykonanie wszelkich obiektów w sposób nieograniczający przepływu wód powodziowych.

§ 18. 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 nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 60° - 120° .

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

- 1) uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.;
- 2) realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych – ulicy Poznańskiej, Komornickiej i terenu KD-D, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego oraz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem lit. d-f,
 - d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 33 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - e) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 5 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - g) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - h) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów, o których mowa w lit. c – g,
 - i) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - j) lokalizację miejsc parkingowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, przy czym dla inwestycji na terenach U i P/U dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc parkingowych łącznie w liniach rozgraniczających terenów U i P/U;
 - k) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 21. 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) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - b) elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 22. 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.

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

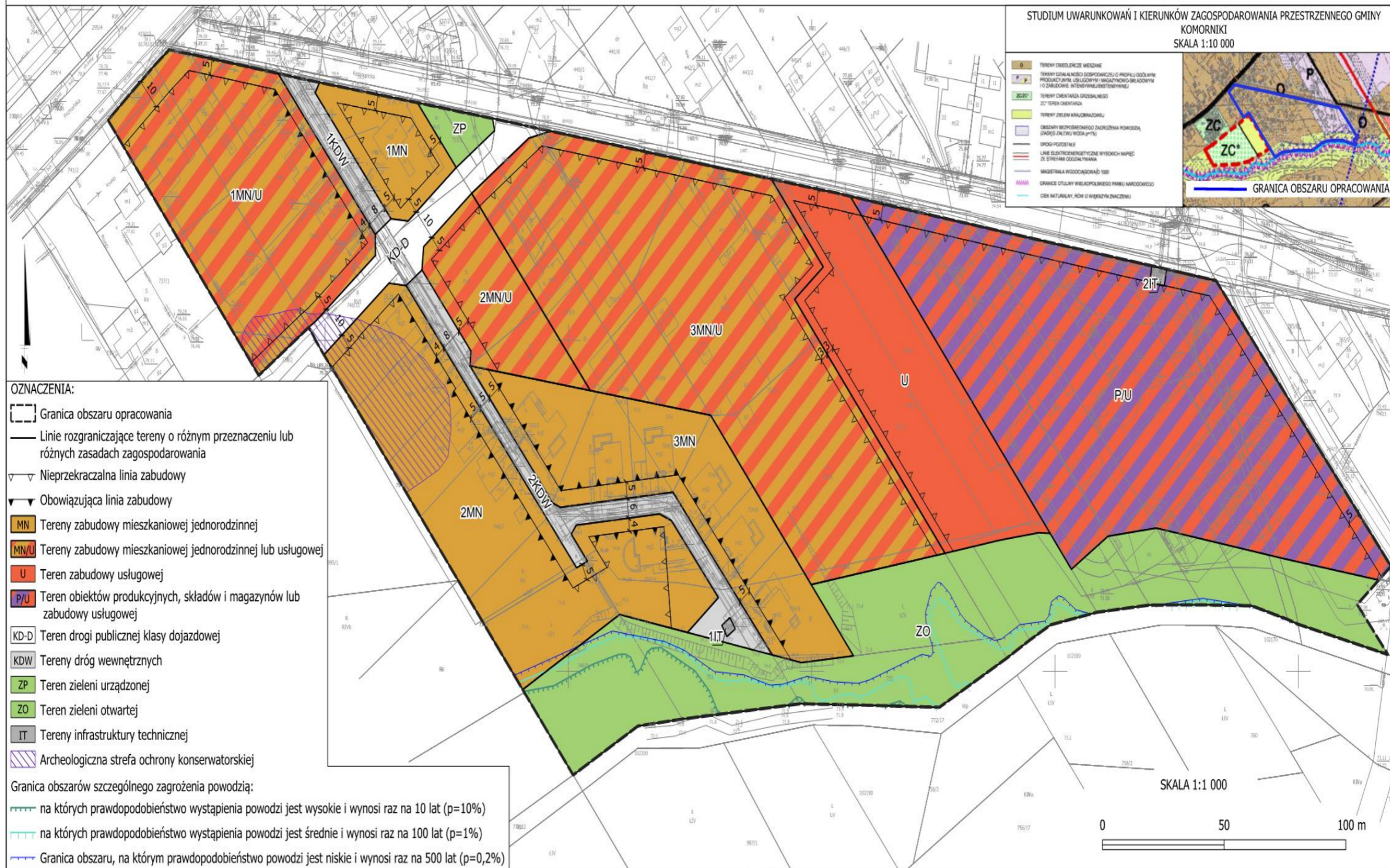
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady
(-) Marian Adamski

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: OGRODOWEJ I KOMORNICKEJ

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LIX/504/2022 RADY GMINY KOMORNIKI Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2022 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ., Z DNIA



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIX/504/2022
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ogrodowej i Komornickiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 28 lipca do 29 sierpnia 2022 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 13 września 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIX/504/2022
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ogrodowej i Komornickiej 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić 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 i pożyczek: unijnych, samorządu województwa, funduszy celowych,
 - b) kredytów i pożyczek bankowych,
 - c) 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LIX/504/2022
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne