



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 maja 2025 r.

Poz. 4668

UCHWAŁA NR XX/180/2025 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 19 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ulicy Żabikowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ulicy Żabikowskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ulicy Żabikowskiej”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 6) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy, w tym wiat, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia elewacji budynku do 0,3 m przed wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji oraz wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak gzymsy, okapy, balkony, galerie, ganki, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie do 1,3 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, a także wiat, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dojść, dojazdów, zieleni ozdobnej, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) szyldów o powierzchni do 0,5 m² na elewacjach budynków i łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nie większej niż 1,0 m²,
 - d) tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m²;
- 4) dopuszczenie:
 - a) zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, bez przekraczania gabarytów ustalonych w planie,
 - b) przebudowy lub odbudowy istniejących budynków;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z przesłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki o wysokości do 0,5 m i słupów,
 - b) ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,0 m,
 - c) reklam, z wyłączeniem szyldów,
 - d) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) biogazowni,

- f) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – odcienie brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, brązu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 8) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 7 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej ze ścian zewnętrznych budynku;
- 9) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie 1MNW-MNB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Żabikowską lub ul. Malwową, które są zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe zlokalizowane w garażach, co najmniej :
 - a) 2 stanowisk postojowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) nakaz zapewnienia co najmniej 3 stanowisk postojowych dla rowerów na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie 1MNV-MNB, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w drogach 1KR, 2KR;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych,

c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych.

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

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

- b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° oraz większy niż 110° ,
- c) minimalna szerokość frontu działki: 5 m.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-MNB, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży: 60 m^2 ;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,70;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40° ,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
 - a) dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) dachów mansardowych o kącie nachylenia od 30° do 40° ;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° : 5,0 m;
 - c) budowli: 8,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z zakazem realizacji kondygnacji podziemnej;

- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 500 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna z dróg 1KR lub 2KR.

§ 14. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 5) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

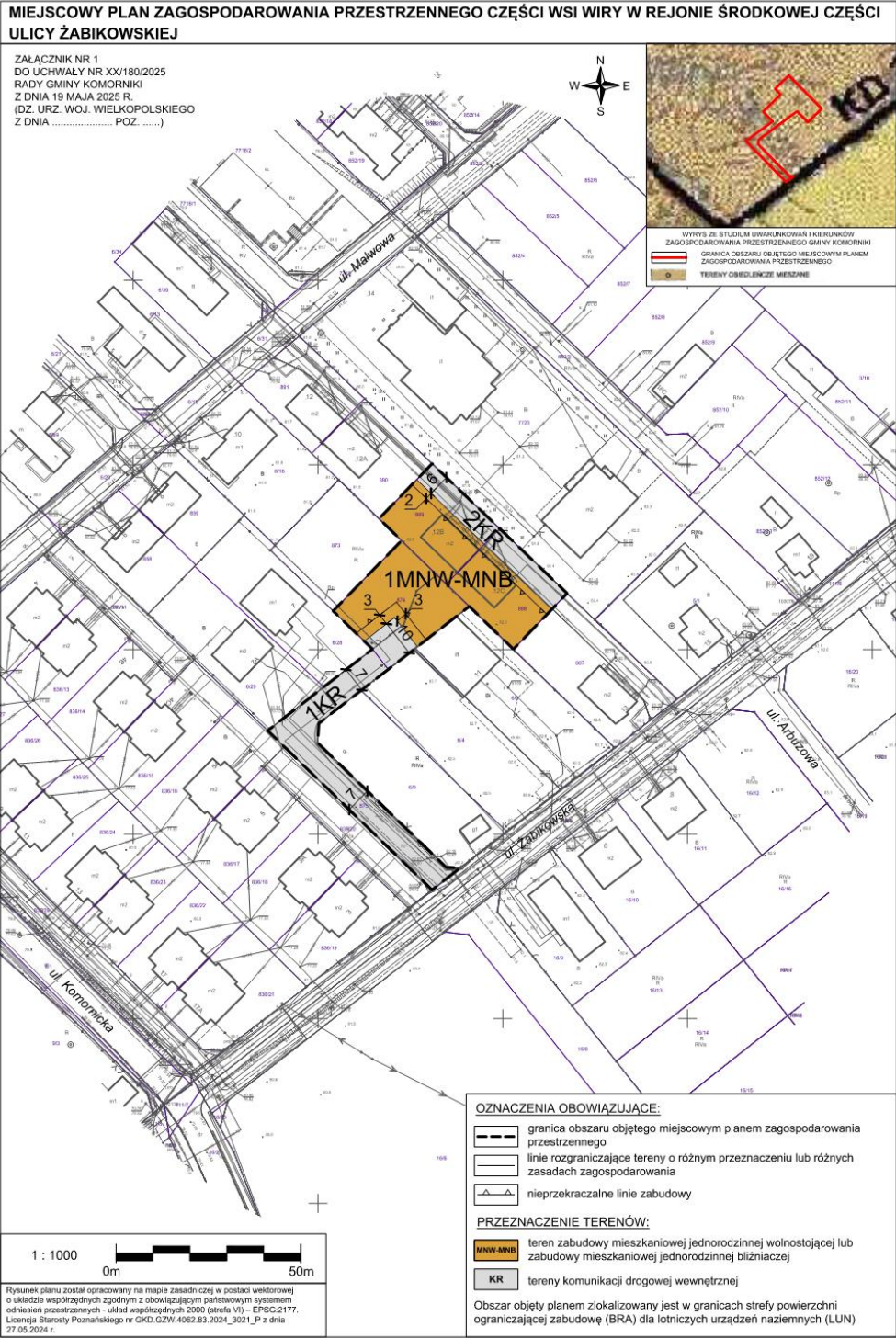
§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% na terenie 1MNW-MNB;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Marek Kubiak



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/180/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie środkowej części ulicy Żabikowskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki stwierdza, że:

1. Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w dniach od 21 lutego 2025 r. do 24 marca 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/180/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały NrXX/180/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne