



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 lipca 2025 r.

Poz. 5732

UCHWAŁA NR XXIII/219/2025 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 30 czerwca 2025 r.

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

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

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

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) tablicy informacyjnej – 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;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**,
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) za wyjątkiem oświetlenia, zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, automatów paczkowych, w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
 - c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej jak stacje transformatorowe;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,8 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
 - a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, brzo, brzo,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach koloru czerwonego, brzo, szarego lub czarnego;
- 5) dopuszczenie sytuowania:
 - a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 20% powierzchni danej elewacji budynku,
 - b) szyldów o łącznej powierzchni szyldów na działce budowlanej nie większej niż 15 m².

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakaz zachowania na terenie oznaczonym symbolem **U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

§ 7. Ustala się obszar przestrzeni publicznej w granicach teren usług U.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług U ustala się:

- 1) lokalizację usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków będących zapleczem dla funkcji usługowej,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - i) masztów flagowych, wolno stojących pylonów,
 - j) obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) wysokość:
 - a) obiektów, z uwzględnieniem lit. b-d, nie większa niż 14,0 m,
 - b) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - c) budynków będących zapleczem dla funkcji usługowej, budynków garażowych, tymczasowych obiektów budowlanych, budowli ochronnych nie większa niż 6,0 m,
 - d) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów,
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 3, 4, 5, 6 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię działek 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie oraz w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny i na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego,
 - 2 miejsca parkingowe na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) miejsc parkingowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 5) co najmniej 5% udziału miejsc parkingowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;

- 6) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 7) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - a) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - c) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) gaz: z sieci gazowej,
 - e) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji pozyskującej energię cieplną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

§ 15. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

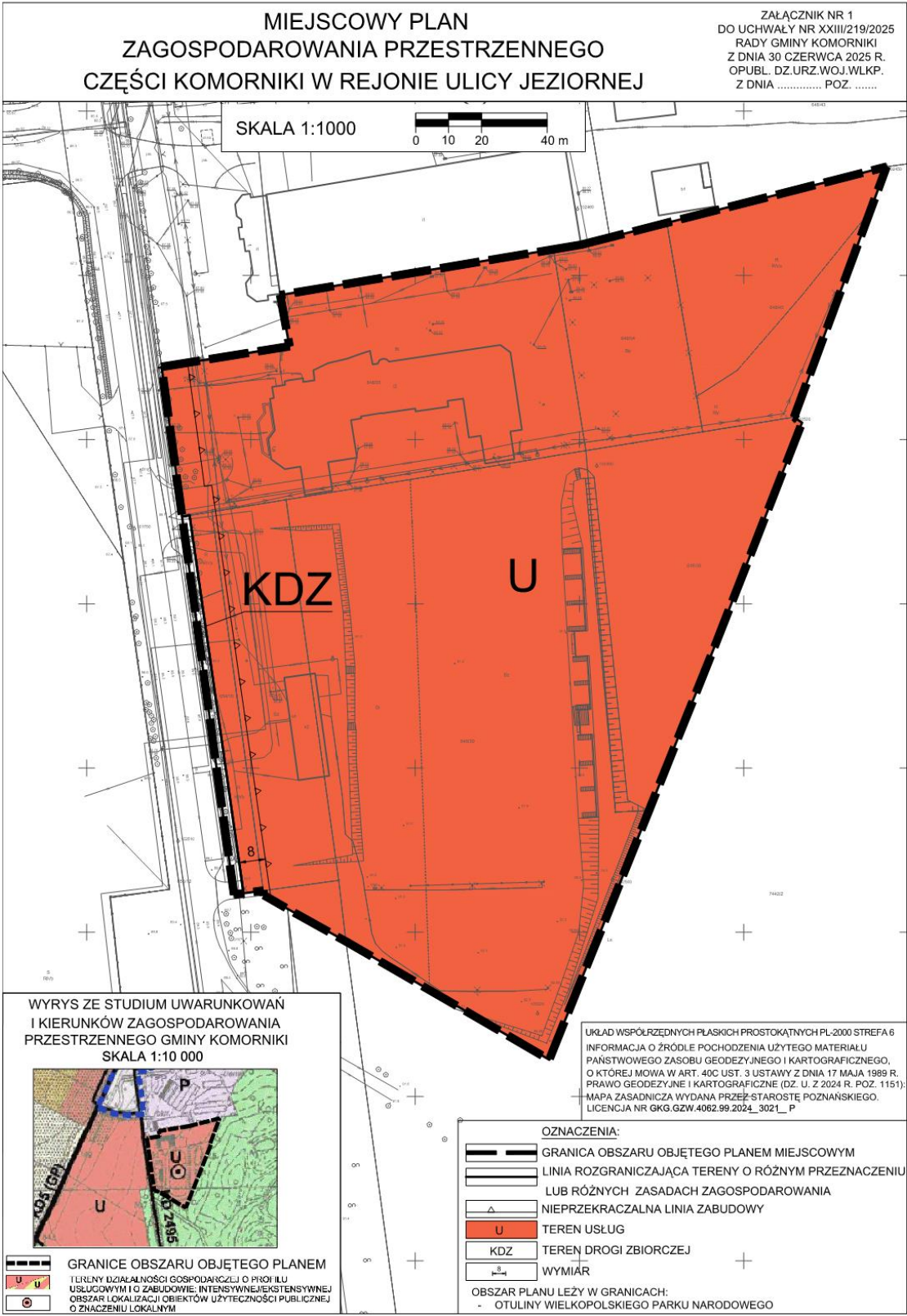
§ 16. Ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych, które pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu usług **U**.

§ 17. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 19. 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 XXIII/219/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1030 ze zm.), Rada Gminy Komorniki rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Jeziornej został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 17 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Uwagi zbierano również w dniach od 17 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 31 marca 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online).

Telefoniczny dyżur projektanta projektu planu, który odbył się w dniach 1 kwietnia 2025 r. i 2 kwietnia 2025 r. w godz. 15:30-17:30.

W ustawowym terminie przyjmowania złożono uwagi, ale wszystkie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

W związku z powyższym Rada Gminy Komorniki postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIII/219/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 czerwca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

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

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Obszar planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, jak sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXIII/219/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne