

UCHWAŁA NR/2023
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia2023

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego

Na podstawie 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.) oraz 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 uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego, 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. oraz uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego”;
- 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty, zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60 % długości elewacji;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej 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 powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) **strefie orientacyjnej lokalizacji zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć teren, gdzie zlokalizowane są zadrzewienia liściaste i iglaste powyżej 2 m;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z** i **3KD-Z**;
- 8) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx**.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne z uwzględnieniem punktu 2 i 4 lit. c;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym przy ich lokalizacji, obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na terenie **MWU** stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków lokalizowanych w odległości większej niż 25 m od ulicy Kościelnej oraz od ulicy Księdza Malinowskiego pod warunkiem, że na każdej linii obowiązującej zostały już usytuowane przynajmniej 2 budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych budynków i wiat oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka”, przęseł prefabrykowanych betonowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy,
 - b) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
 - c) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - d) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - c) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków odsuniętych od tej linii,
 - d) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - e) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych ścianą bez okien i drzwi przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - f) lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizację ogrodzeń ażurowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MW**, **2MW** i **3MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **MW/U** i **MWU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w strefie orientacyjnej lokalizacji zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu:
 - a) nakaz realizacji nasadzeń drzew z wyłączeniem miejsca lokalizacji zjazdu,
 - b) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 8) w strefach zieleni i rekreacji, wskazanych na rysunku planu:
 - a) nasadzenie zieleni, w tym zieleni wysokiej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu;
- 2) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki otworowej;
- 3) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;
- 4) zastosowanie podczas remontów materiałów historycznych np. cegła, drewno, dachówka ceramiczna, tradycyjne tynki.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP, 2ZP, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** oraz **Kx** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych, zawierających nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) usytuowane kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych na terenie **1MN/U** równoległe do ulicy Polnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni 60 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 4) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynków usługowych na działce budowlanej – 300 m²;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej,

- c) miejsc postojowych;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie więcej niż 5,5 m;
- 9) dachy:
 - a) płaskie lub strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych 30° - 45° na terenie **1MN/U**,
 - b) strome o kącie nachylenia połąci dachowych 30° - 45° na terenie **3MN/U**;
- 10) w przypadku realizacji dachów stromych:
 - a) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej dla terenu **1MN/U**,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenu **3MN/U**;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej dla terenu **1MN/U**,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej dla terenu **3MN/U**;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,9;
- 14) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 15) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 16) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieków;
- 17) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 18) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 12;
- 19) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni, hurtowni,
 - c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - g) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych, zawierających nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w zabudowie wolno stojącej;
- 2) usytuowane kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych równoległe do ulicy Kościelnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni 60 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 4) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 5) w przypadku lokalizacji usług handlu maksymalną powierzchnię sprzedaży – 100 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) miejsc postojowych;
- 7) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie więcej niż 5,5 m;
- 8) dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;
- 9) kolorystykę dachu w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
- 10) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% działki budowlanej;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,0;
- 14) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 15) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 16) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieków;
- 17) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 18) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 12;
- 19) zakaz lokalizacji:

- a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
- b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni, hurtowni,
- c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
- d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
- e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
- f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
- g) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m;
- 6) dachy:
 - a) płaskie – dla terenów: **1MW** i **3MW**,
 - b) płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° - dla terenu **2MW**;
- 7) w przypadku realizacji dachów stromych:
 - a) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 20% - dla terenu **1MW**,
 - b) 25% - dla terenu **2MW** i **3MW**;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0,1 do 0,8 - dla terenu **1MW**,
 - b) od 0,1 do 1,0 – dla terenów **2MW** i **3MW**;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 35% - dla terenu **1MW**,
 - b) 20% - dla terenów **2MW** i **3MW**;
- 11) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 14) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojść, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 10.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, przy czym ustala się wyłącznie budynki maksymalnie dziewięciomieszkaniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków usługowych – nie więcej niż 12 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,0 m;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25%, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 250 m²;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojść, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 11;
- 13) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 16) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni,
 - c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,

- 17) zakaz zbierania odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, przy czym ustala się wyłącznie budynki maksymalnie czteromieszkaniowe;
- 2) dopuszczenie usług wyłącznie w parterach budynków;
- 3) nakaz lokalizacji usług w parterach budynków;
- 4) usytuowanie równoległe kalenicy do ulicy Kościelnej budynków zlokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Kościelnej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami - dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 11 m;
- 9) wysokość okapu nie więcej niż 7 m;
- 10) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 11) maksymalną powierzchnię lukarn - 30% powierzchni dachu;
- 12) kolorystykę dachów w odcieniach naturalnie wypalanej cegły;
- 13) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub cementową;
- 14) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20%, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 200 m²;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,8;
- 16) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 17) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, beżu, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 18) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 4000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 19) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów publicznych ustalonych w planie;
- 20) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 21) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojazdów, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 16;
- 22) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni, hurtowni,
 - c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,

- d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
- e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
- f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) zachowanie i wzbogacanie terenów zieleni;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których: prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 7) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieku lub lokalizowania obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z** i **3KD-Z** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

§ 17. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wskazuje się granice:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wskazanych na rysunku planu.

§ 18. 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 budowlanych zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60° ,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 5 m.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach MW/U i MWU.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości

technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 3 lit. b i lit. c oraz pkt 4 lit. f i lit. h 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

§ 23. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2023
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 2023 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego na podstawie uchwały nr XIX/214/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 31 marca 2016 roku.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 5,6 ha, jest uporządkowanie istniejącej zabudowy i umożliwienie zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 20 września 2016 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 20 września 2016 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego. W odpowiedzi pismami: z dnia 18 października 2016 r. - RDOŚ i z dnia 27 września 2016 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy. 20 kwietnia 2017 roku projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. 20 lipca 2020 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie 0,6191 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 18 września 2020 r. do 20 października 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 5 października 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 5 listopada 2020 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone 4 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

Z uwagi na aktualizację zapisów, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie skierowany do uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz z Zarządem Dróg Powiatowych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 2 marca 2021 r. do 2 kwietnia 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 15 marca 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do 19 kwietnia 2021 r. W tym czasie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały złożone żadne uwagi.

Dnia 21 października 2021 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr XLIV/378/2021 w sprawie konieczności dokonania zmiany i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w

rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego. W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do uzgodnień. Następnie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 3 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 7 marca 2022 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 19 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu oraz prognozy.

Dnia 28 września 2022 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr LVIII/494/2022 w sprawie konieczności dokonania zmiany i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego. W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 7 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 20 lutego 2023 r. przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 24 marca 2023 r.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki (uchwała Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Na terenie objętym opracowaniem projektem planu, nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem w powyższej analizie nie został poddany ocenie. Jednakże, na podstawie dokonanej analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy. Poprzez zachowanie zgodności projektu planu ze studium, należy zatem stwierdzić, że opracowywany plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, takie jak:

- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 11) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - c) na terenach 1MW, 2MW i 3MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, MW/U i MWU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 12) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 13) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 16) w strefach zieleni i rekreacji, wskazanych na rysunku planu:
 - a) nasadzenie zieleni, w tym zieleni wysokiej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 17) w strefie orientacyjnej lokalizacji zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu:
 - c) nakaz realizacji nasadzeń drzew z wyłączeniem lokalizacji zjazdu,
 - d) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 18) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 20) określenie parametrów zabudowy, w tym geometrii dachów, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Ponadto, ze względu na wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki strefę ochrony ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych, na nowych terenach wskazanych do zainwestowania, oznaczonych symbolami MWU i 3MN/U wprowadzono 40% procent powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ze względu na położenie terenu w centrum wsi Komorniki, pośród terenów zurbanizowanych oraz braku rolniczego charakteru terenu, przewiduje się przeznaczenie terenu na cele nierolnicze.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu ustalono:

- 1) nakaz historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu;
- 2) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki otworowej;
- 3) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;
- 4) zastosowanie podczas remontów materiałów historycznych np. cegła, drewno, dachówka ceramiczna, tradycyjne tynki.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono również:

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

– uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie terenu wskazanych pod zabudowę,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są drogi publiczne,
- wyznaczenie terenów pod lokalizację zieleni urządzonej;

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

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

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Teren opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość

rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje kontynuacja przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w centrum wsi Komorniki i stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy ulicy księdza Malinowskiego znajduje się przystanek autobusowy, na którym zatrzymują się autobusy linii 716 relacji Junikowo – Głuchowo Stawna, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na dotychczas nie zabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i gminy w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg. W celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników drogowych w ciągu dróg powiatowych, projekt planu wprowadził 2 trójkąty widoczności, a także wskazano poszerzenie ulicy Kościelnej. Łączna powierzchnia przeznaczona do wykupu przez powiat wyniesie około 382 m². Poza wyżej wymienionymi wykupami, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego nie będą konieczne zarówno wykupy nieruchomości jak i inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.