

UCHWAŁA NR/2023
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia2023

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej, 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. 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.

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: Pocztowej i Słonecznej”;
- 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 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć to budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu 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;
- 8) **nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego względem tylnej granicy działki;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej frontowej 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;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) **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) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej, porządkowej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zieleni wysokiej (co najmniej 5 m), w tym zimozielonej, kształtowane jako pasy.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**;
- 4) teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;

- 6) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS/ZP** i **2WS/ZP**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D**;
- 11) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: obowiązującymi liniami zabudowy, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi tylnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat w głębi działki budowlanej z pominięciem nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy, która obowiązuje wyłącznie dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - c) sytuowanie frontowej ściany budynku wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,
 - d) rozbudowę istniejących budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki lub wysuniętych przed obowiązujące linie zabudowy,
 - d) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - e) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
 - f) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - g) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, przy czym dla nadbudowy budynków parterowych nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - h) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m od strony dróg publicznych,
 - i) lokalizację sztyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² każdy, w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych, przy czym łączna powierzchnia sztyldów nie może przekraczać 2 m² na działce budowlanej,
 - j) lokalizację urządzeń reklamowych w wiatkach przystankowych,
 - k) lokalizację tablic informacyjnych,
 - l) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- b) tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. i oraz j,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - e) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - f) wiat, instalacji fotowoltaicznych przed obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad 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) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie:
 - a) stolarni,
 - b) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - c) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - g) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - h) usług składowania odpadów,
 - i) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - j) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - k) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
 - l) krematoriów;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** i **6MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **Uo** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) w przypadku lokalizacji na terenach: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

- zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
 - 5) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

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

- 1) nakaz zachowania budynku plebanii, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 2344/A oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznych brył budynków oraz kształtu dachów,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu elewacji oraz kształtu stolarki okiennej,
 - c) zakaz zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówko podobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie na terenie wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uzgodnienia prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich prowadzonych przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków z konserwatorem zabytków;
- 5) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **2WS/ZP, KD-G, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojeżdż i dojazdów,

- d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m dla budynków o dachach stromych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub dachach jednospadowych i wiat,
- 5) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym na terenie **1MN** ustala się dachy dwuspadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy przy czym na terenie **2MN** dopuszcza się również dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - c) wiat - do 25°;
- 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
- a) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku nie większą niż 15 m;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,75;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 10;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę wewnętrzną;
- 15) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 20.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** i **6MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych;

- 3) lokalizację budynków, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 w zabudowie wolno stojącej, przy czym na terenie **2MN/U** dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, wyłącznie w przypadku gdy budynek będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na sąsiedniej działce, istniejącego w momencie wejścia w życie planu, na odcinku nie większym niż długość ściany budynku na sąsiedniej działce;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 100 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 60 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 60 m² na działce budowlanej;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m dla budynków o dachach stromych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub dachach jednospadowych i wiat,
 - c) wiat - do 25°;
- 7) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) geometrię dachów z uwzględnieniem pkt. 10:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° przy czym na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** i **4MN/U** dopuszcza się również dachy płaskie;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) lokalizację zabudowy o wysokich walorach architektonicznych w wyznaczonej na rysunku planu strefie o specjalnych warunkach zabudowy, w tym w szczególności:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy parterowej,
 - b) realizację wyłącznie dachów płaskich;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;

- 14) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 15) szerokość elewacji frontowej budynku nie większą niż 15 m;
- 16) zakaz wyznaczenia miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 12;
- 17) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **6MN/U** z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 18) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m² na terenie **5MN/U** z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 19) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 20) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 20.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
 - a) 1000 m² na terenach **1U** i **2U**,
 - b) 400 m² na terenach **3U** i **4U**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
 - a) budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiaty – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 6) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1U**, **3U** i **4U**,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**,
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **3U** i **4U**;

- 10) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - c) od 0 do 1,05 na terenach: **1U**, **3U** i **4U**,
 - d) od 0 do 1,2 na terenie **2U**;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 9;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 15) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 20.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk**:

- 1) zachowanie budynku plebanii, wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków związanych z funkcją sakralną, tj. domu parafialnego, kaplicy;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków:
 - a) budynków związanych z funkcją sakralną nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną ceglasto-czerwoną;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż: 40% działki budowlanej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 9) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z par 20.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) dojeżdż i dojeżdż,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury;

- 3) wysokość budynków - nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy płaskie;
- 5) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 11) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 20.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budowli rolniczych, budynków inwentarskich, budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich – nie więcej niż 8 m,
 - c) wiat nie więcej niż 6 m,
 - d) budowli rolniczych nie więcej niż 10 m;
- 7) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, budynków inwentarskich i wiat – dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- a) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
- b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
- c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 11) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 20.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1WS/ZP** i **2WS/ZP** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych;
- 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,
 - b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,
 - c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury i pomników;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G**, **KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D** ustala się:

- 1) klasę główną drogi dla terenu **KD-G**;
- 2) klasę zbiorczą drogi dla terenu **KD-Z**;
- 3) klasę dojazdową drogi dla terenów: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D**;
- 4) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 5) lokalizację miejsc postojowych na terenie **4KD-D**;
- 6) nakaz realizacji nasadzeń drzew w miejscu, wskazanej na rysunku planu, orientacyjnej lokalizacji szpaleru drzew;
- 7) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy transportu zbiorowego.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:
 - a) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
 - wiat, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych na terenie **RM**,
 - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń budowlanych na terenie **Uo**,
 - urządzeń budowlanych na terenach: **1MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
 - c) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 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 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 60° ,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 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 określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe.

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

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja, w łącznej liczbie 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, d, e i f,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług biurowych;

- d) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
- e) 4 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- f) 1 stanowisko postojowe na każdy pokój hotelowy;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
- 4) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **U, Uo i Uk**;
- 5) zapewnienie minimum 3 miejsc postojowych dla rowerów w przypadku lokalizacji usług na terenach **MN/U i MN**;
- 6) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami dostawczymi, zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, miejsc przeładunku i postoju w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - c) wysokość nie większą niż 4 m,
 - d) dowolną geometrię dachu;
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. h, lit. i, lit. j oraz pkt. 3 lit. a i lit. b 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 2023 r., poz. 977).

§ 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: Pocztovej i Słonecznej na podstawie uchwały nr XIX/170/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 stycznia 2020 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest uporządkowanie istniejących terenów zabudowy oraz umożliwienie zabudowy terenów niezainwestowanych przy jednoczesnym zapewnieniu ładu przestrzennego i ograniczeniu nadmiernej intensyfikacji zabudowy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania 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 funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, 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 możliwości lokalizacji obiektów usługowych i terenów 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 z sieci wodociągowej,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Komorniki i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej, zlokalizowanej na terenie planu i w jego sąsiedztwie. W projekcie planu następuje kontynuacja istniejącego przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy, co będzie w pełni wykorzystywać walory centrum stolicy gminy. Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się pośród terenów już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, 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.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 250, 701, 703, 705 i 707 które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na występowanie dróg publicznych w granicach planu, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych 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. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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). Na podstawie dokonanej analizy aktualności stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki uchwalone uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r. oraz zmienione uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017r. jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy.

W związku z faktem, że procedowany projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, jego uchwalenie będzie zgodne z wynikami analizy, gdyż studium zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan będzie generował koszty związane z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne oraz tereny zieleni urządzonej w ramach terenu 2WS/ZP. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 19 marca 2020 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 19 marca 2020 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 Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej. W odpowiedzi pismami z dnia 17 kwietnia 2020 r. – PPIS oraz z 15 kwietnia 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 30 listopada 2021 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 22 września 2022 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej. 20 kwietnia 2023 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie 9,4544 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 2023 r. do dnia 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej, sporządzony na podstawie uchwały nr XIX/170/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 stycznia 2020 r., celem jego uchwalenia.

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.