UCHWAŁA NR XLI/392/2026
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 26 października 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1”, zwany dalej „planem miejscowym” po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Komorniki przyjętego uchwałą Rady Gminy Komorniki nr XXXIX/375/2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2026 poz. 6215).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1”;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne z wyposażeniem, bieżnie, trybuny oraz inne budowle, związane z funkcją sportu i rekreacji, z wyłączeniem funkcji sportów motorowych;

2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowany jest jeden lokal usługowy dopuszczony ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz jeden lokal mieszkalny;

4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, z nakazem realizacji attyk przynajmniej z trzech stron budynku, w tym od strony dróg, wyprowadzonymi ponad najwyższy punkt połaci dachu;

5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren drogi lub innego punktu odniesienia, w której mogą być lokalizowane:

   a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,

   b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów;

8) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;

9) **produkcji drobnej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwa lub rzemiosło w lokalu o powierzchni użytkowej do 200 m^2 na działce budowlanej;

10) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:

   a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,

   b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,

   c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,

   d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne;

11) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innych wymaganych przepisami odrębnymi;

12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu miejscowego;

13) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem miejscowym tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i komunikacji pieszej i rowerowej oraz parkingów;

14) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną;

15) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację o powierzchni użytkowej do 100 m², handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m² lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m²;

16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane przez podmioty publiczne i niepubliczne takie jak: szkoły, internaty, urzędy, żłobki, domy pomocy społecznej, placówki szkolno-wychowawcze, opieki nad dziećmi, biblioteki, muzea;

17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowanych do warunków siedliskowych, składający się w minimum 50% z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym;

18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć komponowaną zieleń wysoką lub średnio wysoką lub niską.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: **1MNB**, **2MNB**, **3MNB**, **4MNB**, **5MNB**, **6MNB**, **7MNB**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolami: **1MNS**, **2MNS**, **3MNS**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNB-U**, **2MNB-U**, **3MNB-U**, **4MNB-U**;

6) tereny usług, oznaczone symbolami **1U**, **2U**, **3U**;

7) tereny usług edukacji, oznaczone symbolami **1UE**, **2UE**

8) teren usług edukacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1UE-ZP**;

9) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**;

10) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;

11) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**;

12) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;

13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**;

14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**;

15) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1KR-I**;

16) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP**, **2KP**;

17) tereny parkingów, oznaczone symbolami: **1KOP**, **2KOP**;

18) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;

19) teren gazownictwa, oznaczony symbolem **1IG**;

20) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**.

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

1) wyznaczoną na rysunku strefę, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych, w zależności od przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) lokalizację budynków innych niż mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe niezależnie od strefy, o której mowa w pkt 1, o ile przeznaczenie terenu dopuszcza realizację takiej zabudowy z uwzględnieniem pkt 3;

3) lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym w granicy danego terenu:

a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,

b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, zadaszenia wejściowe budynków, tarasy – mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej,

d) każdy budynek mieszkalny jednorodzinny lokalizowany w zabudowie bliźniaczej na terenach MNB lub MNB-U musi mieć elewację frontową rozumianą jako taką, która skierowana jest w stronę drogi KDD lub KR, z której dany budynek jest obsługiwany i w stronę linii zabudowy,

e) każdy budynek mieszkalny jednorodzinny lokalizowany w zabudowie szeregowej na terenach MNS musi mieć elewację frontową rozumianą jako taką, która skierowana jest w stronę drogi KDD lub KR i w stronę linii zabudowy;

4) usytuowanie głównej kalenicy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych równolegle lub prostopadle do osi dróg lub bocznych granic działek w przypadku realizacji budynków o dachach stromych na tych działkach budowlanych, których fronty graniczą z terenami dróg publicznych, a w przypadku działek narożnych – do jednej z dróg publicznych;

5) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

6) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczych, garaży lub wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,

c) tarasów na dachu,

d) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2,

e) zieleni urządzonej,

f) ścieżek dla pieszych, ścieżek dla rowerów.

2. Dopuszcza się:

1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, po łącznym spełnieniu poniższych warunków:

a) działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) spełnione zostaną pozostałe ustalenia planu miejscowego, w tym normatywu parkingowego oraz wymogi przepisów techniczno-budowlanych;

3) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów komunikacji.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:

1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) rozbudowę budynków, które wykraczając przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym w odniesieniu do budynków, które wykraczają przed wyznaczone linie zabudowy dopuszcza się nadbudowę w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;

4) ustalenia dotyczące rozbudowy istniejących budynków, w tym przypadków określonych w pkt 8, nie odnoszą się do robót budowlanych polegających na montażu izolacji termicznej zewnętrznych ścian budynków;

5) odbudowę tych budynków wyłącznie, jeśli ich funkcja oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

6) wydzielanie nowych lokali mieszkalnych lub usługowych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu miejscowego, dotyczących wymaganej minimalnej liczby stanowisk postojowych dla całego istniejącego budynku;

7) zmianę sposobu użytkowania wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

8) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:

a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy,

b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,

c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję;

9) możliwość przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu miejscowego dla istniejących budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w przypadku zachowania tych budynków w istniejących parametrach również, gdy parametry te nie spełniają ustaleń planu miejscowego.

4. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli, beżu, brązu oraz materiałów naturalnych: drewna, kamienia i ceramiki;

2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego, pokrywającego minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku;

3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających dla ścian budynków na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni ścian budynku wyłącznie dla:

a) podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

b) podkreślenia detali architektonicznych;

4) dachy strome w odcieniach czerwieni, szarości, brązu oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

5. Zakazuje się lokalizacji:

1) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;

2) wiat i garaży o ścianach wykonanych z blachy;

3) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.

6. 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, ustala się możliwość lokalizacji:

1) wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m od strony terenów dróg publicznych i terenów komunikacji wewnętrznej, przy czym zakazuje się ogrodzeń z typowych, betonowych elementów prefabrykowanych z wyjątkiem podmurówki do wysokości 0,5 m;

2) szyldów:

a) na terenach MNW, MNB, MNS gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego szyldu na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 0,5 m^2 na elewacji budynku lub 1,0 m^2 na ogrodzeniu,

b) na terenach MNW-U, MNB-U oraz U, UE, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego szyldu na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 2,0 m^2 na elewacji budynku albo 2,0 m^2 na ogrodzeniu;

3) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5,0 m.

§ 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar przestrzeni publicznej na terenach komunikacji, gdzie należy stosować jednorodne elementy zagospodarowania w zakresie m.in. nawierzchni, oświetlenia.

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

1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

2) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;

4) zapewnienie dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

5) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy;

6) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;

7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) MNW, MNB, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNW-U, MNB-U– jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych albo jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli lokalizowana funkcja będzie tego wymagała,

c) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) UE – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli lokalizowana funkcja będzie tego wymagała;

8) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu z terenu drogi publicznej 1KDG na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;

9) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji dopuszczonych planem miejscowym;

2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;

4) produkcji rolniczej i hodowli zwierząt;

5) usług handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń dla poszczególnych terenów;

6) usług zamieszkania zbiorowego;

7) stacji paliw;

8) punktów dystrybucji paliw za wyjątkiem stacji ładowania samochodów elektrycznych, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;

9) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;

10) usług demontażu pojazdów i maszyn;

11) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, w tym spalania i przetwarzania odpadów;

12) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami;

13) składów otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;

14) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej;

15) krematoriów;

16) na terenach MNW, MNB, MNS, MNW-U, MNB-U, RZM:

a) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,

b) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację.

4. Zakazuje się:

1) lokalizacji stanowisk postojowych oraz dojść i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

2) zmiany stosunków wodnych, wynikających z lokalizacji planowanego zainwestowania;

3) przebudowy systemu kanalizacji deszczowej oraz istniejących rowów melioracyjnych, w sposób uniemożliwiający spływ wód zgodny z przepisami odrębnymi;

4) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej;

5) wycinki drzew w okresie lęgowym ptaków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej zwierząt, z odstępstwami przewidzianymi w przepisach odrębnych;

6) wykorzystywania podczas tworzenia lub uzupełniania terenów zieleni roślin uznanych za inwazyjne;

7) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów, o których mowa w §32 pkt 12 lit. b.

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

1) ochronę konserwatorską:

a) obiektów wpisanych do rejestru zabytków wraz z zasadami prawnej ochrony konserwatorskiej określonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024 poz. 1292 ze zm.), zgodnie z oznaczeniem na rysunku – tj. kościoła parafialnego pw. Andrzeja Apostoła w Komornikach, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2342/A decyzją z dnia 27 lutego 1995 r.,

b) budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku:

- domy mieszkalne przy ul. Pocztowej, na działkach ewidencyjnych nr 203/7, 203/9, 208/2, 209/3,

- szkoła przy ul. Pocztowej, na działce ewidencyjnej nr 204/3,

- karczma przy ul. Poznańskiej, na działce ewidencyjnej nr 280/11,

c) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku nr AZP 54-26/9;

2) dla obiektów i obszarów wymienionych w pkt 1 realizację inwestycji w oparciu o przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz:

a) dla budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków w oznaczonej na rysunku strefie ochrony ekspozycji:

- zakaz lokalizacji dominant wysokościowych i przestrzennych w rodzaju sklepów wielkopowierzchniowych,

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły, kolorystyki i rodzaju materiałów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

- w przypadku inwestycji nakaz lokalizacji wyłącznie takich form, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych,

- w trosce o zachowanie ładu przestrzennego niedopuszczalne jest lokalizowanie na przedmiotowym terenie typowych, powtarzalnych wielkopowierzchniowych budynków o dużej kubaturze i powierzchni zabudowy o niezróżnicowanej stylistycznie i architektonicznie bryle, stanowiących swoistą dominantę przestrzenną, typowych dla podmiejskiej zabudowy,

b) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- nakaz zachowania układu i artykulacji elewacji,

- nakaz zachowania kształtu i podziałów okiennych okien oraz wskazane zachowanie historycznej bryły budynku,

- zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,

- dla obiektów posiadających ceglane elewacje obowiązuje zakaz ich ocieplania,

- zakaz montażu ogniw fotowoltaicznych na stromych dachach obiektów,

c) dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 54-26/9, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku, obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzgodnienia z właściwymi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z:

1) położenia części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub średnie i wynosi 1% poprzez:

a) uwzględnienie nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne,

b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) położenia części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

2) szerokość frontów działek:

a) dla terenów MNW i MNW-U nie mniejszą niż 18,0 m,

b) dla terenów MNB, MNB-U – nie mniejszą niż 10,0 m,

c) dla terenów MNS – nie mniejszą niż 8,0 m,

d) dla pozostałych terenów - dowolną;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;

3. Parametry, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 oraz §8:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, którego obrys nadziemnych ścian zewnętrznych nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku strefę, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1,

b) budynków gospodarczych,

c) garaży,

d) wiat,

e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,

f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie 11MNW obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w §7,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,5 m,

- garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,0 m,

- wiat – nie większa niż 5,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem lit d – nie większy niż 0,35,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- budynku mieszkalnego – nie większa niż 250 m^2,

- garażu albo budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m^2,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- dla terenów 1MNW, 5MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW 13MNW – od 0,0 do 0,75,

- dla terenów 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW – od 0,0 do 1,05,

f) intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,4,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1MNW, 5MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW 13MNW – nie mniejszy niż 0,5,

- dla terenów 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW – nie mniejszy niż 0,35,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- na terenach 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW – nie mniejsza niż 1000 m^2,

- na terenie 13MNW – nie mniejsza niż 700 m^2,

- na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – nie mniejsza niż 490 m^2,

i) dachy strome lub dachy płaskie, przy czym dla budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych – wyłącznie dachy płaskie,

j) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1MNW – z dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 4KDD lub z położonej poza granicą planu miejscowego drogi publicznej ul. Nowej lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR,

- 2MNW, 3MNW, 4MNW – z położonej poza granicą planu miejscowego drogi publicznej ul. Nowej,

- 5MNW – z drogi publicznej 2KDD,

- 6MNW – drogi publicznej 1KDD lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR,

- 7MNW – z dróg publicznych 2KDD, 4KDD,

- 8MNW – z drogi publicznej 1KDD,

- 9MNW – z dróg publicznych 1KDD, 4KDD lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 7KR,

- 10MNW – z drogi publicznej 6KDD lub z położonej poza granicą planu miejscowego drogi publicznej ul. Pocztowej lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 9KR,

- 11MNW, 12MNW z położonej poza granicą planu miejscowego drogi publicznej ul. Pocztowej,

- 13MNW z drogi publicznej 6KDD.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami: **1MNB**, **2MNB**, **3MNB**, **4MNB**, **5MNB**, **6MNB**, **7MNB**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 oraz §8:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, którego obrys nadziemnych ścian zewnętrznych nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku strefę, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1,

b) budynków gospodarczych,

c) garaży,

d) wiat,

e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,

f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków na terenie 7MNB obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w §7,

b) ujednolicenie lub nawiązanie kompozycyjne pomiędzy dwoma budynkami w zabudowie bliźniaczej w zakresie układu brył tych budynków i kolorystyki elewacji, lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii i kolorystyki dachów oraz wysokości budynków,

c) szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – w przedziale od 7,5 m do 10,0 m,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,5 m,
- garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,0 m,
- wiat – nie większa niż 5,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,35,

f) nadziemna intensywność zabudowy:

- dla terenów 1MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB – od 0,0 do 0,75,
- dla terenu 2MNB – od 0,0 do 1,05,

g) intensywność zabudowy:

- dla terenów 1MNB, , 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB – od 0,0 do 1,0,
- dla terenu 2MNB – od 0,0 do 1,4,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB – nie mniejszy niż 0,35,
- dla terenu 2MNB – nie mniejszy niż 0,3,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów 4MNB, 5MNB – nie mniejsza niż 700 m^2,
- dla terenów 1MNB, 3MNB – nie mniejsza niż 500 m^2,
- dla terenu 6MNB – nie mniejsza niż 320 m^2,
- dla terenów 2MNB, 7MNB – nie mniejsza niż 210 m^2,

j) dachy strome lub dachy płaskie, przy czym dla budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych – wyłącznie dachy płaskie,

k) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1MNB – z położonej poza granicą planu miejscowego drogi publicznej ul. Nowej,
- 2MNB – z dróg publicznych 1KDD, 2KDD,
- 3MNB – z drogi publicznej 2KDD,
- 4MNB, 5MNB – z drogi publicznej 1KDD,
- 6MNB – z drogi publicznej 6KDD,
- 7MNB z położonej poza granicą planu miejscowego drogi publicznej ul. Pocztowej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonych symbolami: **1MNS**, **2MNS**, **3MNS**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, którego obrys nadziemnych ścian zewnętrznych nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku strefę, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1,

b) wiat,

c) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,

d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynków mieszkalnych;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) ujednolicenie lub nawiązanie kompozycyjne pomiędzy budynkami w zabudowie szeregowej w zakresie układu brył tych budynków i kolorystyki elewacji, lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii i kolorystyki dachów oraz wysokości budynków,

b) szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – w przedziale od 8,0 m do 10,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 13,5 m,

- wiat – nie większa niż 5,0 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5,

e) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,5,

f) intensywność zabudowy – od 0,0 do 2,0,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3,

h) minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż 200 m^2,

i) dachy:

- strome dla budynków,

- płaskie lub strome dla wiat,

j) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1MNS – z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR lub 6KR,
- 2MNS – z drogi publicznej 4KDD lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 6KR,
- 3MNS – z drogi publicznej 3KDD.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, którego obrys nadziemnych ścian zewnętrznych nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku strefę, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1,

b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, mieszczących usługi lokalne, produkcję drobną lub handel o powierzchni sprzedaży do 200 m^2 w jednym budynku,

c) budynków gospodarczych,

d) garaży,

e) wiat,

f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

g) tymczasowych obiektów budowlanych w formie przekryć namiotowych wyłącznie na terenach 4MNW-U i 5MNW-U, mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w lit. b,

h) wyłącznie usług lokalnych lub produkcji drobnej w budynku mieszkalno-usługowym,

i) wyłącznie usług lokalnych lub produkcji drobnej w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,

j) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,5 m,
- garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,0 m,
- wiat – nie większa niż 5,0 m,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większa niż 5,0 m,
- przekryć namiotowych, o których mowa w pkt 1 lit. g – nie większa niż 6,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy z zastrzeżeniem lit. c – nie większy niż 0,35,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego – nie większa niż 250 m^2,
- garażu albo budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m^2,

d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05,

e) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,35,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla terenów 1MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U – nie mniejsza niż 900 m^2,
- dla terenów 2MNW-U – nie mniejsza niż 700 m^2,
- dla terenu 9MNW-U – nie mniejsza niż 600 m^2,
- dla terenów 5MNW-U, 6MNW-U – nie mniejsza niż 500 m^2,

h) dachy strome lub dachy płaskie, przy czym dla budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych – wyłącznie dachy płaskie,

i) obsługa komunikacyjna terenów:
- 1MNW-U – z drogi publicznej położonej poza granicą planu miejscowego ul. Nowej,
- 2MNW-U – z dróg publicznych 1KDD, 3KDD lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR,
- 3MNW-U – z drogi publicznej 4KDD,
- 4MNW-U, 5MNW-U – z dróg publicznych 1KDG, 4KDD lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR,
- 6MNW-U – z dróg publicznych 1KDD, 6KDD,

- 7MNW-U – z dróg publicznych 6KDD lub położonej poza granicą planu miejscowego ul. Pocztowej,
- 8MNW-U – z drogi publicznej położonej poza granicą planu miejscowego ul. Nowej,
- 9MNW-U – z drogi publicznej 3KDD.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MNB-U**, **2MNB-U**, **3MNB-U**, **4MNB-U**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie bliźniaczej, którego obrys nadziemnych ścian zewnętrznych nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku strefę, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1,
   b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, mieszczących usługi lokalne, produkcję drobną lub handel o powierzchni sprzedaży do 100 m^2 w jednym budynku,
   c) budynków gospodarczych,
   d) garaży,
   e) wiat,
   f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
   g) wyłącznie usług lokalnych lub produkcji drobnej w budynku mieszkalno-usługowym,
   h) wyłącznie usług lokalnych lub produkcji drobnej w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
   i) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
   a) ujednolicenie lub nawiązanie kompozycyjne pomiędzy dwoma budynkami w zabudowie bliźniaczej w zakresie układu brył tych budynków i kolorystyki elewacji, lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii i kolorystyki dachów oraz wysokości budynków,
   b) szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – w przedziale od 7,5 m do 10,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,5 m,
- garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,0 m,
- wiat – nie większa niż 5,0 m,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 5,0 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,35,

e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05,

f) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,4,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,35,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż 450 m^2,

i) dachy strome lub dachy płaskie, przy czym dla budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych – wyłącznie dachy płaskie;

j) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1MNB-U – z dróg publicznych 1KDD, 2KDD,
- 2MNB-U – z dróg publicznych 1KDG, 4KDD,
- 3MNB-U – z drogi publicznej 1KDG,
- 4MNB-U – z drogi publicznej 1KDD lub z położonej poza granicą planu miejscowego ul. Pocztowej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

a) budynków usługowych mieszczących usługi lokalne lub usługi publiczne, przy czym zakazuje się lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2,

b) budynków magazynowych związanych z usługami, o których mowa w lit. a,

c) budynków biurowych,

d) budowli związanych z funkcją terenu,

e) wiat,

f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

g) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynku;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie 3U obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w §7,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,0 m,

- budowli – nie większa niż 10,0 m,

- wiat – nie większą niż 6,0 m,

- urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,35,

d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7,

e) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05 ,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż 600 m^2,

h) dachy płaskie lub dachy strome,

i) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1U – z dróg publicznych 1KDD, 3KDD,

- 2U – z drogi publicznej 1KDG lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR,

- 3U – z dróg publicznych 1KDG, 1KDD.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług edukacji, oznaczonych symbolami: **1UE**, **2UE**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 oraz §8:

a) budynków usługowych mieszczących usługi:

- edukacji,

- kultury,

- opieki nad dziećmi,

- opieki nad osobami starszymi lub z niepełnosprawnością,

b) budynków magazynowych związanych z usługami, o których mowa w lit. a,

c) budynków biurowych,

d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

e) budowli związanych z funkcją terenu, w tym budowli sportowych i rekreacyjnych,

f) usług realizowanych w ramach budynków, związanych z funkcją terenu,

g) wiat,

h) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynku;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie 2UE obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w §7,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków:

-- dla terenu 1UE – nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większa niż 16,5 m,

-- dla terenu 2UE – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 16,0 m,

- budowli – nie większą niż 10,0 m,

- urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większa niż 6,0 m,

- wiat – nie większa niż 6,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż:

- 0,35 na terenie 1UE,

- 0,45 na terenie 2UE,

d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,4,

e) intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,75

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż 10000 m^2,

h) dachy płaskie lub dachy strome,

i) strefy zieleni izolacyjnej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

j) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1UE – z dróg publicznych 3KDD, 4KDD,

- 2UE - z dróg publicznych 6KDD, 5KDD lub terenów 1KR-I, 2KOP.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1UE-ZP**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

a) budynków usługowych mieszczących usługi:

- edukacji,

- kultury,

- opieki nad dziećmi,

- opieki nad osobami starszymi lub z niepełnosprawnością,

b) budynków magazynowych związanych z usługami, o których mowa w lit. a,

c) budynków biurowych,

d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

e) budowli związanych z funkcją terenu, w tym budowli sportowych i rekreacyjnych,

f) usług realizowanych w ramach budynków, związanych z funkcją terenu,

g) wiat,

h) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynku;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,0 m,

- budowli – nie większą niż 10,0 m,

- urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większa niż 6,0 m,

- wiat – nie większa niż 6,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,35,

c) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,7,

d) intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,05,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż 1000 m^2,

g) dachy płaskie lub dachy strome,

h) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej 3KDD lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US** z zastrzeżeniem §8:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) stanowisk postojowych w formie naziemnej,

c) ścieżki dla rowerów;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większa niż 6,0,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5,

c) strefy zieleni izolacyjnej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

d) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej 6KDD.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **1UR**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) budynku zabytkowego kościoła – jak w stanie istniejącym,

b) figur, krzyży, dzwonnic;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalną wysokość zabudowy:

- istniejącego zabytkowego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków – jak w stanie istniejącym – 31,0 m,

- figur, krzyży, dzwonnic – nie większa niż 6,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3,

e) dachy – jak w stanie istniejącym,

f) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,

g) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu parkingu 1KOP, na którym ustala się realizację potrzeb parkingowych dla terenu 1UR oraz z drogi publicznej położonej poza granicą planu miejscowego – ul. Kościelnej.

§ 20. Na terenie drogi głównej, oznaczonym symbolem **1KDG**, ustala się:

1) drogę publiczną klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 21. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ**, ustala się z zastrzeżeniem §8:

1) drogę publiczną klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 22. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, ustala się z zastrzeżeniem §8:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 23. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR** ustala się:

1) drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,

b) dróg dla rowerów,

c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

d) zieleni urządzonej,

e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,

f) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **1KR-I**, ustala się z zastrzeżeniem §8:

1) lokalizację na działce budowlanej:

a) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, a w szczególności z zakresu kanalizacji sanitarnej,

b) drogi wewnętrznej,

c) parkingu;

2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- urządzeń infrastruktury technicznej – nie większa niż 10,0 m,

- budowli – nie większa niż 6,0 m;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,2,

c) obsługa komunikacyjna z przyległego odcinka drogi publicznej – ul. Pocztowej, znajdującej się poza granicą planu miejscowego.

§ 25. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP**, **2KP** ustala się:

1) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy, droga dla pieszych lub droga dla rowerów;

4) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;

5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 26. Na terenach parkingów, oznaczonych symbolami: **1KOP**, **2KOP** ustala się z zastrzeżeniem §8:

1) teren parkingu;

2) lokalizację stanowisk postojowych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;

4) obsługa komunikacyjna z:

a) terenu 1KOP z drogi publicznej 1KDZ poprzez teren 1KP,

b) terenu 2KOP z drogi publicznej 5KDD.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1IE**, ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;

2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków – nie większą niż 5,0 m,

- budowli – nie większą niż 5,0 m;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,2,

e) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż 30 m^2,

f) dachy dowolne,

g) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 3KDD.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu gazownictwa, oznaczonego symbolem **1G**, ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej budynków lub urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z zakresu gazownictwa;

2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków – nie większa niż 5,0 m,

- budowli – nie większa niż 5,0 m,

- urządzeń infrastruktury technicznej – nie większa niż 5,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5,

e) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDD.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

a) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej w formie wolnostojącej, których obrys nadziemnych ścian zewnętrznych nie może wykraczać poza w wyznaczoną na rysunku strefę, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1,

b) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,

c) budynków gospodarczych,

d) garaży,

e) wiat,

f) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,

g) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie 1RZM obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w §7,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,

- budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większa niż 12,0 m,

- garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 6,5 m,

- wiat – nie większa niż 5,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,35,

d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7,

e) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,35,

g) dachy strome lub dachy płaskie,

h) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych 6KDD lub położonej poza granicą planu miejscowego ul. Pocztowej.

§ 30. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) uwzględnienie oznaczonej na rysunku odległości 50,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu miejscowego, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m posiada sieć wodociągową oraz wszystkie budynki są do niej podłączone, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) uwzględnienie oznaczonej na rysunku odległości do 150,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu miejscowego, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, jeżeli nie ma zastosowania pkt 1;

4) uwzględnienie odległości 500,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu miejscowego, w której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

5) pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych:

   a) napowietrznej linii SN 15kV – 14,0 m, tj. po 7,0 m na każdą stronę od osi linii, przy czym ustalenia dotyczące pasów technologicznych obowiązują do czasu skablowania linii,

   b) napowietrznych nn 0,4 kV – 7,0 m, tj. po 3,5 m na każdą stronę od osi linii, przy czym ustalenia dotyczące pasów technologicznych obowiązują do czasu skablowania linii,

   c) kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV – 0,5 m, tj. po 0,25 m na każdą stronę od osi linii;

6) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 5:

a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego,

c) nakaz uwzględniania obowiązujących norm i przepisów odrębnych dla lokalizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych,

d) zapewnienie dostępu dla eksploatacji sieci.

§ 31. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;

2) powiązanie układu istniejących dróg publicznych:

a) 1KDZ – ul. Ks. Malinowskiego z ul. Kościelną położoną poza granicą planu miejscowego,

b) 1KDD – ul. Fabianowską – poprzez skrzyżowanie z ul. Pocztową i ul. Nowaka, położonymi poza granicą planu miejscowego,

c) 6KDD – ul. Polnej – poprzez skrzyżowanie z drogą 1KDZ – ul. Ks. Malinowskiego,

d) 5KDD – z ul. Pocztową,

e) 4KDD – ul. Staszica poprzez skrzyżowanie z ul. Nową położoną poza granicą planu miejscowego;

3) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

4) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz mieszkalno-usługowego,

c) 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe oraz produkcji drobnej, z zastrzeżeniem lit. b, e, f,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m^2 powierzchni użytkowej usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem,

f) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej biur,

g) 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych lub dostawczych, jeżeli wynika to ze specyfiki prowadzonej działalności,

h) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;

5) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 6 – 25,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 26 – 75,

c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 4 wynosi więcej niż 75;

6) liczbę stanowisk postojowych dla rowerów nie mniejszą niż:

a) 3 na każdą działkę budowlaną, na której będzie lokalizowana inwestycja usługowa lub lokal usługowy na terenach MNW, MNB, MNW-U, MNB-U,

b) 1 na każde 4 stanowiska postojowe dla samochodów na terenach usługowych.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej;

2) ścieżek dla pieszych, ścieżek dla rowerów;

3) realizację potrzeb parkingowych terenów:

a) 1UR – na terenie 1KOP,

b) 1UE – w przypadku niewystarczającej powierzchni terenu – również na terenie 4KDD,

c) 2UE – w przypadku niewystarczającej powierzchni terenu – również na terenach 2KOP, 1KR-I,

d) 1UE-ZP w przypadku niewystarczającej powierzchni terenu – również na terenie 3KDD.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) stanowisk postojowych zależnych, lokalizowanych poza budynkami rozumianych jako stanowiska postojowe naziemne dostępne poprzez inne stanowisko postojowe naziemne;

2) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio:

a) z drogi wojewódzkiej 1KDG – ul. Poznańskiej,

b) z drogi powiatowej 1KDZ – ul. Ks. Malinowskiego;

3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§ 32. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

1) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;

3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;

4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;

8) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

9) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;

11) zaopatrzenie energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – mikroinstalacji, przy czym:

a) ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować:

- jako urządzenia wolnostojące , przy czym wysokość tych urządzeń nie może większa niż 3,0 m,

- jako urządzenia na dachach budynków lub wiat,

- jako urządzenia na ogrodzeniach w płaszczyźnie równoległej do przęsła,

- w dowolnej formie jako zasilanie dla urządzeń wyposażenia terenów komunikacji lub zieleni urządzonej,

b) mikroinstalacje wiatrowe można lokalizować wyłącznie na terenach 1UE lub 2UE, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekraczać 30,0 m,

c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych innych niż wymienione w lit. b i instalacji wykorzystujących energię z biomasy pochodzenia zwierzęcego, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

d) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące;

13) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 33. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się następujące zasady:

1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

a) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0,

b) obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,

c) przekryć namiotowych, o których mowa w §13 pkt. 1 lit.g;

2) ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Komorniki

Marek Kubiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: STASZICA, FABIANOWSKIEJ I POLNEJ - ETAP 1

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XLI/392/2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 października 2026 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ..... poz. .....

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ETAP I
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- KOŚCIÓŁ PARAFIALNY PW. ANDRZEJA AP. W KOMORNIKACH, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 2342/A DECYZJĄ Z DNIA 27 LUTEGO 1995 r.
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ODLEGŁOŚĆ 50 M OD GRANIC ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA POŁOŻONEGO POZA GRANICAMI PLANU
- ODLEGŁOŚĆ 150 M OD GRANIC ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA POŁOŻONEGO POZA GRANICAMI PLANU
- STREFA, WYŁĄCZNIE W KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH LUB MIESZKALNO-USŁUGOWYCH
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- MNW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- MNS — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- MNW-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MNB-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG
- U — TERENY USŁUG
- UE — TERENY USŁUG EDUKACJI
- UE-ZP — TEREN USŁUG EDUKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UR — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KR-I — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KP — TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KOP — TERENY PARKINGÓW
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IG — TEREN GAZOWNICTWA
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa IV
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej (licencja nr GKG.GZW.4062.14.2025_3021_P wydana przez Starostę Poznańskiego)

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/392/2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1 – inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) dotacji i pożyczek: unijnych, samorządu województwa, funduszy celowych,

   b) kredytów i pożyczek bankowych,

   c) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/392/2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 października 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XLI/392/2026

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 26 października 2026 r.

Uchwałą nr XIII/127/2024 z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – Rada Gminy Komorniki zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W toku analiz i prac projektowych ustalono konieczność sporządzenia wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o decyzję zezwalającą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze z uwagi na ich występowanie na obszarze planu miejscowego oraz brak takiej zgody uzyskanej wcześniej. W tym celu dokonano podziału całego obszaru objętego planem miejscowym na dwie części:

·etap 1 – gdzie nie występują grunty wymagające zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym po podziale: 22,19 ha i po odjęciu fragmentu obszaru opracowania położonego wzdłuż ul. Fabianowskiej) – obejmujący niniejszy dokument,

·etap 2 – gdzie takie grunty występują i wymagana jest ww. zgoda (powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym po podziale: ok. 0,086 ha).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym planie ogólnym gminy Komorniki (uchwała Rady Gminy Komorniki nr XXXIX/375/2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2026 poz. 6215), obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje następujące strefy planistyczne:

l. p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1.	28SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w	teren rolnictwa z zakazem zabudow	0,8	40	12,0	40
2.	27SZ				0,7	35	12,0	35

3.	26SZ		gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	y, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12,0	35
4.	29SZ				0,7	35	12,0	35
5.	87SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	16,5	30
6.	67SU				1,4	45	16,5	30
7.	88SU				0,7	35	10,0	30
8.	85SU				0,7	35	10,0	30
9.	69SU				0,9	45	31,0	30
10.	83SU				0,7	35	10,0	30
11.	23SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	*NULL*	*NULL*	*NULL*	*NULL*
12.	85SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	*NULL*	*NULL*	*NULL*	70
13.	84SN			teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	*NULL*	*NULL*	*NULL*	50

14.	13SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	NULL	NULL	NULL	NULL
15.	11SK				NULL	NULL	NULL	NULL
16.	301SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10,5	30
17.	296SJ				1,1	35	10,5	35
18.	286SJ				0,9	30	10,5	40
19.	291SJ				1,1	35	10,5	30
20.	287SJ				1,1	35	10,5	35
21.	305SJ				0,8	25	10,5	50
22.	302SJ				0,8	25	10,5	35
23.	303SJ				0,8	25	10,5	50
24.	304SJ				0,8	25	10,5	35
25.	300SJ				0,8	25	10,5	35
26.	294SJ				0,8	25	10,5	35
27.	293SJ				1,1	35	10,5	35
28.	290SJ				0,8	25	10,5	50
29.	299SJ				1,1	35	10,5	35
30.	281SJ				0,8	25	10,5	50
31.	278SJ				0,8	25	10,5	35
32.	284SJ				0,8	25	10,5	50

33.	282SJ				1,1	35	10,5	35
34.	279SJ				0,8	25	10,5	50
35.	280SJ				0,8	25	10,5	35
36.	283SJ				0,5	25	10,0	45
37.	276SJ				0,8	25	10,5	50
38.	277SJ				0,5	25	10,0	45
39.	275SJ				0,5	25	10,0	45
40.	292SJ				1,1	35	10,5	35
41.	295SJ				1,1	35	10,5	35
42.	511SJ				0,5	25	10,0	45
43.	285SJ				1,1	35	10,5	35
44.	519SJ				1,1	35	10,5	35
45.	520SJ				0,9	30	10,5	40
46.	103SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	*NULL*	*NULL*	*NULL*	50
47.	104SI				*NULL*	*NULL*	*NULL*	20
48.	105SI				*NULL*	*NULL*	*NULL*	20
49.	106SI				*NULL*	*NULL*	*NULL*	20

Rysunek poglądowy granic opracowania planu miejscowego na tle rysunku rozmieszczenia stref planistycznych planu ogólnego gminy Komorniki i granic działek ewidencyjnych:



Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z kryteriami ustalonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.).

Przedmiotowy teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Komorniki przy ul. Polnej obejmującego działkę nr 203/5 i część działek nr 204/3, 203/8 - uchwała Nr III/22/2002 Rady Gminy Komorniki z dnia 16 grudnia 2002 r. (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 28 lutego 2003 r., nr 103, poz. 555) oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Komorniki, w rejonie ul. Poznańskiej, Staszica i Nowej - uchwała Nr XII/78/2003 Rady Gminy Komorniki z dnia 8 września 2003 r. W pozostałej części teren ten nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowanie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy

i zagospodarowania terenów na obszarze zasadniczo nieobjętym planem miejscowym, oprócz wyjątków o których mowa powyżej. Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

3)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**;

4)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: **1MNB**, **2MNB**, **3MNB**, **4MNB**, **5MNB**, **6MNB**, **7MNB**;

5)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolami: **1MNS**, **2MNS**, **3MNS**;

6)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**;

7)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNB-U**, **2MNB-U**, **3MNB-U**, **4MNB-U**;

8)tereny usług, oznaczone symbolami **1U**, **2U**, **3U**;

9)tereny usług edukacji, oznaczone symbolami **1UE**, **2UE**;

10)teren usług edukacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1UE-ZP**;

11)teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**;

12)teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;

13)teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**;

14)teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;

15)tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**;

16)tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**;

17)teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1KR-I**;

18)tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami **1KP**, **2KP**;

19)tereny parkingów, oznaczone symbolami **1KOP**, **2KOP**;

20)teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;

21)teren gazownictwa, oznaczony symbolem **1IG**;

22)tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**.

Plan miejscowy ma charakter regulacyjny. Przeznaczenia terenów wynikają ze stanu zagospodarowania terenu określonego w inwentaryzacji urbanistycznej.

Pod uwagę brano również stan własności terenów, dotychczasowe użytkowanie oraz uwarunkowania wynikające ze struktury funkcjonalno-przestrzennej, analizy układu komunikacyjnego, środowiska przyrodniczego oraz kontekstu przestrzennego przylegających obszarów. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym jest różnorodna i wynika z położenia w intensywnie zagospodarowanej części miejscowości. Oprócz dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w różnych formach (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) istnieje również zabudowa zagrodowa (rejon ul Pocztowej i ul. Polnej). Ponadto, w zachodniej i w centralnej części obszaru opracowania istnieje zabudowa usługowa o dużym znaczeniu w skali gminy – obiekty edukacyjno-oświatowe i sakralne. Z tego też względu istotne jest wyznaczenie układu komunikacyjnego zapewniającego dogodny dojazd do tych funkcji. W tym celu uwzględniono istniejące drogi publiczne wyznaczając dla nich linie rozgraniczające. Wzdłuż drogi wojewódzkiej (ul. Poznańskiej) wyznaczono pas zabudowy usługowo-mieszkaniowej z uwagi na sąsiedztwo arterii komunikacyjnej.

Przy wyznaczaniu terenów dopuszczających lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w różnej formie), zastosowano wyznaczenie strefy w której dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych. Rozwiązanie to zapobiegnie nadmiernej intensyfikacji zabudowy i pomoże utrzymać pożądany układ zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Możliwe jest uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, ponieważ na obszarze planu miejscowego istnieją jeszcze działki niezabudowane. Chłonność terenów niezabudowanych na tym obszarze szacuje się na ok. 180 osób (nowych mieszkańców).

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

W niniejszym dokumencie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i innych obiektów budowlanych, z utrzymaniem parametrów dla obiektów istniejących. Zapisy planu miejscowego pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest na terenie położonym przy drogach: wojewódzkiej, powiatowej oraz gminnych drogach publicznych z możliwym dostępem do transportu publicznego. Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową przewiduje się zwiększenie

transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na możliwość doprojektowania zabudowy mieszkaniowej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy nie będą zwiększone z uwagi na zrealizowaną już zabudowę. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ścieków bytowych i przemysłowych – do kanalizacji sanitarnej.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu miejscowego i na terenach sąsiednich, o ile zabudowa będzie wykonana zgodnie z planem miejscowym i przepisami odrębnymi. Zabudowa też nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w zagospodarowane tereny zielone.

Na obszarze planu miejscowego są zlokalizowane obiekty i obszary podlegające ochronie zabytków, stąd też plan miejscowy podejmuje szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz następnie uzyskano ich opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Komorniki zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez określenie terminu składania wniosków i następnie poprzez konsultacje społeczne wraz ze spotkaniem otwartym. Do projektu planu złożono 4 uwagi. Zostały one rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki i niemal w całości uwzględnione. Projekt planu miejscowego został skorygowany w adekwatnym zakresie.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – uchwała Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r.

Wpływy z podatków od nieruchomości mogą ulec zwiększeniu z uwagi na możliwość realizacji budynków mieszkalnych, zatem jest możliwe zwiększenie wpływu do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków. Dochody gminy mogą wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki związane

mogą być przede wszystkim z realizacją nawierzchni dróg, które dotąd nie są utwardzone, regulacją dróg gminnych oraz ewentualną modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej. Niniejszy plan miejscowy przewiduje niewielkie korekty linii rozgraniczających dróg względem stanu istniejącego, zatem przewiduje się wykupy fragmentów terenów pod cele publiczne.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Komorniki

Tomasz Stellmaszyk