

Projekt

z dnia 8 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2025
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 19 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż dla samochodów o nośności do 3,5 tony albo budynek łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) elewacji o wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem: **U**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR**;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **KP-ZP**;
- 7) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem **IKP**;
- 8) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz reklam dopuszczonych w planie;
- 3) dla budynków istniejących dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:
 - a) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce, we wspólnej granicy istnieje budynek, a lokalizowany budynek będzie do niego dobudowany, jako segment zabudowy bliźniaczej, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej lub grupowej,
 - b) jeżeli front działek budowlanych, przylegających do drogi, wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu, posiada szerokość nie większą niż 16 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 6) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych;

- 7) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych, grafitowych lub czarnych;
- 8) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

- 1) w zakresie ochrony przyrody uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz Obszaru NATURA 2000 „Ostoja Wielkopolska”;
- 2) w zakresie ochrony wód podziemnych uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina kopalna Wielkopolska”;
- 3) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjną;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego oraz stacji paliw na terenie U,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
 - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - d) krematoriów,
 - e) stolarni,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
 - h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw, z wyłączeniem terenu U;
- 9) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, w tym na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenach U:
 - nie więcej niż dwóch sztyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia sztyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia sztyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,

- urządzeń reklamowych na elewacji budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać czterech,

b) na terenach **MN-U**: nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,

c) na terenach **MN**: jednego szyldu w granicach działki budowlanej zlokalizowanego:

- na frontowej elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1 m², albo

- na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 0,5 m²,

d) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m²;

2) zakaz lokalizacji:

a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,

b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,

c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,

d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, z zastrzeżeniem §5 pkt 7,

e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

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

1) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: dawnego cmentarza ewangelickiego w Łęczycy oraz stanowisk archeologicznych nr: AZP 54-27/131, AZP 54-27/128, AZP 54-27/127, AZP 54-27/67;

2) na terenie dawnego cmentarza:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) nakaz zachowania:

- nagrobków i mogił, a także ogrodzeń nagrobków,

- starodrzewu,

c) nakaz zachowania lub odtworzenia układu kompozycyjnego,

d) nakaz uzgodnienia zakresu projektowanych prac z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wyznaczonych na rysunku planu dla stanowisk archeologicznych, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych i terenu **KP-ZP**, zgodnie z §§ 12 i 14.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,

b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,

- b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) wiat,
 - e) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) obiektów małej architektury;
- 3) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° do 45°, przy czym dopuszcza się:
- a) dla budynków mieszkalnych: uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dachy płaskie;
- 4) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m, przy czym w przypadku gdy na obrysie budynku różnica poziomu terenu jest większa niż 3 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 6m dla dachów stromych,
 - c) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 3 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 9) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m² na terenie **1MN** oraz nie mniejszą niż 1200 m² na terenie **2MN**, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy.

§ 10. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **MN-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budowli usługowych,
 - b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,

- d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) wiat,
 - g) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - h) dojeżdż i dojazdów,
 - i) obiektów małej architektury;
- 3) na działce nr 167/12 dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy szeregowej i jej rozbudowy z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania określonych w niniejszym planie, z wyłączeniem lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz zwiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²;
 - b) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m²;
- 5) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° do 45°, przy czym dopuszcza się:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie;
- 6) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych: nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 6 m dla dachów stromych,
 - d) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 5 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, przy czym maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej: 0,2;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 11) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej w usługach,
 - c) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 13 lit. b.

§ 11. Na terenie usług, oznaczonym symbolem: **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) budynków lub budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
- b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4,
- c) szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) garażu dla samochodów o nośności do 3,5 tony,
- b) urządzeń budowlanych,
- c) wiat,
- d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
- e) dojeżdż i dojazdów,
- f) obiektów małej architektury;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- b) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m²;
- c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) szpitali i domów opieki społecznej,
- e) budynków zamieszkania zbiorowego;

4) geometrię dachów: dachy płaskie;

5) wysokość:

- a) budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m,
- b) garażu – nie więcej niż 4 m,
- c) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 6 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;

8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

10) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

12) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:

- a) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

- b) dla obiektów handlowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej;
 - c) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe dla roweru na każde 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 11 lit. a.

§ 12. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) miejsc postojowych.

§ 13. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR**, **2KR** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych na terenie 1KR, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) zieleni, w tym szpalerów drzew.

§ 14. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem: **KP-ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) ciągu pieszo-rowerowego,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) szpalerów drzew zgodnie, z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) urządzeń rekreacyjnych,
 - c) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m.

§ 15. Na terenie pompowni ścieków, oznaczonym symbolem **IKP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację
 - a) pompowni ścieków oraz infrastruktury technicznej towarzyszącej,

- b) szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości;
- 2) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 16. Na terenie lasu, oznaczonym symbolem **L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) sposób zagospodarowywania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

§ 17. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem § 7,
 - b) szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji obsługi komunikacyjnej w ich miejscu;
- 2) na terenach **1ZP, 2ZP** dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - e) wyłącznie na terenie **2ZP**:
 - zbiorników retencyjnych,
 - placów zabaw,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 3) na terenie **3ZP** dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nieutwardzonych ciągów pieszych,
 - b) obiektów małej architektury o wysokości do 5m,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

§ 18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - 18 m, dla terenów: **MN, MN-U**,
 - 30 m, dla terenu **U**,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu uciążliwości akustycznych od lotniska Poznań-Krzesiny;
- 2) uwzględnienie zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej;
 - b) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
 - c) w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - d) w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną, przy czym ograniczenia dotyczą lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków,
- 3) zachowanie strefy bezpiecznej eksploatacji o szerokości 0,5 m od osi przewodu teletechnicznego na terenie **2MN, 1ZP, KP-ZP** wzdłuż ul. Dworcowej, w której zakazuje się:
 - a) zabudowy obiektami trwałymi, w tym utwardzenia
 - b) lokalizacji zadrzewień
 - c) lokalizacji zjazdów na posesję w strefie występowania studni teletechnicznej;
- 4) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) na terenach **2ZP, KP-ZP** zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu przekraczającego wysokości 1m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy: ciągów pieszo-rowerowych, oczek wodnych, zbiorników retencyjnych lub skalniaków ogrodowych.

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

- 1) klasę techniczną drogi publicznej o symbolu: **KDD** – dojazdową;
- 2) połączenie drogi o symbolu **KDD** z ul. Poznańską (drogą wojewódzką nr 430) wyłącznie na istniejących skrzyżowaniach poza planem;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg o symbolach **KDD**, w tym poprzez drogi komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu **KR**, z dopuszczeniem zachowania istniejących zjazdów z ul. Poznańskiej.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

- 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - c) biogazowni.

§ 22. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy w Komornikach uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ŁECZYCA W REJONIE ULIC: DWORCOWEJ I CMENTARNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY KOMORNIKI Z DNIA
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POZ..... Z DNIA



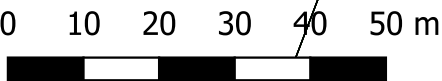
LEGENDA:

- Granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- U Teren usług
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP-ZP Teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej
- IKP Teren pompowni ścieków
- L Teren lasu
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- Obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV
- Pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych
- Granicz obszar, narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%);
- Charakterystyczny wymiar
- Szpalery drzew

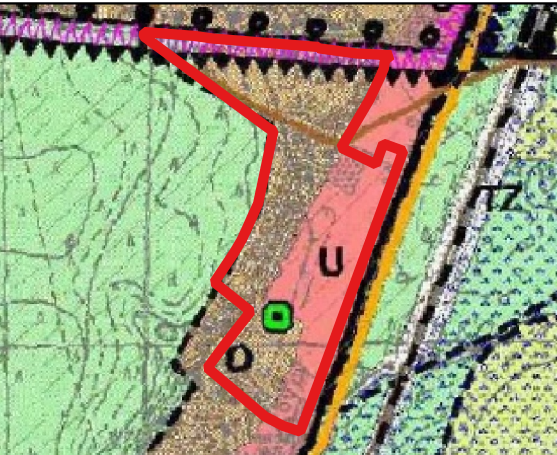
Obszar w całości położony jest w granicach:

- GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".
- otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego
- Natura 2000 "Ostoja Wielkopolska".
- powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.

Arkusz 1
SKALA 1: 1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki
skala 1: 10 000



Granicz obszar objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- TERENY OSIEDLEŃCZE MIESZANE
- TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ O PROFILU USŁUGOWYM I O ZABUDOWIE INTENSYWNEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELIENI KRAJOBRZOWEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE
- ZEWNIĘTRZNE GRANICE STREFY I, II, III OBLASZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY
- GRANICE WIELKOPOLSKIEJ DOLINY KOPALNEJ
- GRANICE OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- OBIEKTY PRZYRODY ŻYWEJ
- GRANICE WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej

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

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniach od 9 stycznia 2025 r. do 7 lutego 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej. W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery pisma, zawierające uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

Wobec powyższego Rada Gminy Komorniki rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy w Komornikach		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	06.02.2025		Łęczycza nr dz. 173/3		1.X 2.X 3.X 4.X			1.Przeznaczyć całą powierzchnię działki 173/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (2MN) z jednoczesną likwidacją terenu oznaczonego jako 1ZP oraz KP-ZP. Tworzenie na terenie prywatnym terenu pod zieleń i ścieżkę rowerową przy granicy z ogólnodostępnym lasem jest bezzasadne i nosi znamiona niegospodarności w wydatkowaniu publicznych środków. 2.Zmniejszyć minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej do 1000 m². 3.Zwiększyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 0,35 a intensywność zabudowy do 0,7. 4.Zmniejszyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 0,5. <i>Uwagi nieuwzględnione w całości. Opracowany projekt planu istotnie zwiększył możliwości zagospodarowania działki względem ustaleń obowiązującego planu (w zakresie powierzchni terenu przewidzianego pod zabudowę oraz</i>

							ustalonej powierzchni zabudowy ze wskaźnika 0,25 do 0,3), wprowadził też nowe rozwiązania w zakresie komunikacji pieszo-rowerowej na styku z lasem, stanowiące cel publiczny, stanowiące alternatywę dla poszerzania ul. Dworcowej. Zachowuje się ustalone w projekcie planu zasięgi terenów oraz wskaźniki zabudowy i min. pow. działek budowlanych 1200 m ² .
2.	06.02.2025		Łęczycza nr dz. 162/2 Łęczycza nr dz. 161 Teren MN- U		X		Zgodnie z zapisem w § 10, pkt 1, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonej symbolem MN-U, ustala się lokalizację na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego. Z uwagi na bardzo zróżnicowaną powierzchnię działek / tabela nr 1/ na terenie oznaczonym symbolem MN-U, wnoszę o dodanie zapisu dla działki nr 162/2, który brzmiałby: „ustala się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych”. Jako właściciele działki nr 162/2, która ma powierzchnię trzykrotnie większą niż niektóre działki na terenie MN-U uważamy, że zapis dotyczący jednego budynku będzie dla nas krzywdzący i nieadekwatny w stosunku do zabudowy sąsiedniej. <i>Uwaga nieuwzględniona w całości. Zachowuje się ograniczenie maksymalnej liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej do jednego, które stanowi jedną z zasad zabudowy wpływających w sposób istotny na ład przestrzenny i spójność zabudowy.</i>
3	06.02.2025		Łęczycza nr dz. 162/2 Łęczycza nr dz. 161 Teren MN- U		X		W projekcie planu zapisano, iż maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,4, przy czym maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej wynosi 0,2. W związku z tym rekomenduję wprowadzenie powierzchni zabudowy na poziomie 0,30. Taki zapis pozwoli na zachowanie charakteru działek oraz zapewni odpowiednią powierzchnię terenu biologicznie czynnego. W wyniku eksploatacji działek dochodzi do procesu utwardzania terenów oraz likwidacji terenów zielonych ze względu na brak potrzeby zgłaszania takich robót budowlanych, co powoduje zmniejszenie realnej powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzenie powierzchni zabudowy 0,30 pozwoli na rzeczywiste utrzymanie terenu biologicznie czynnego na poziomie 0,5. <i>- Uwaga nieuwzględniona w całości. Zachowuje się wskaźniki zabudowy, które obowiązują dla tego terenu w obecnym planie miejscowym z 1998 r.</i>
4	06.02.2025		Łęczycza nr dz. 164/2,	X	X		W projekcie planu wyznaczono terenach komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR oraz zapisano dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, w tym

			163/2 i cz. 166 Teren 2KR				zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren 2KR jest terenem działek o numerach 164/2 i 163/2 które są naszą własnością i częściowo terenem działki 166. Działka 166 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej / przed cmentarzem/. Nasze działki 164/2 i 163/2 łącznie z fragmentem działki 163/5 /zapis w księdze wieczystej nr PO2P/00145722/6 o nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej drogi koniecznej polegającej na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez część działki nr 165/5 --ok 30m² przylegającej do działki 163/2/ stanowią drogę dojazdową —dostęp do drogi publicznej do naszej działki 162/2. Działka 163/5 i 164/5 powstała z wtórnych podziałów działek 163 i 164 przy zgodzie Gminy w latach '90, przy dostępie do drogi publicznej od frontu działki 164/5. Uwzględniając powyższe wnioskujemy o likwidację terenu 2KR i przekształcenie go w MN-U zgodnie z przeznaczeniem całej działki. Prosimy o wykreślenie zapisu dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w tym terenie. <i>-Uwaga uwzględniona częściowo, w zakresie wykluczenia lokalizacji miejsc postojowych na terenie 2KR. Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji drogi 2KR, która zostaje zachowana do obsługi przyległych działek budowlanych.</i>
5	06.02.2025		Teren MN-U		X		W projekcie planu wyznaczono przy terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR linię zabudowy w odległości 3m. Z uwagi na wskazane w punkcie powyżej zależność gruntowe prosimy o odsunięcie linii zabudowy do 6m. W obecnym planie linia zabudowy jest w odległości 8m od granicy terenu co jest już dużym kompromisem w stosunku do Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, które to określa odległości w jakich należy lokalizować budynki w stosunku do terenów cmentarza / 50m i 35m/ , przywołując powyższe zmiana linii wydaje się bezprawna. <i>- Uwaga nieuwzględniona w całości. Zachowuje się lokalizację linii zabudowy w odległości 3 m jako linii nieprzekraczalnej, wyznaczającej odległość minimalną od drogi 2KR. Zabudowa nie może zbliżyć się do drogi na odległość mniejszą niż 3 m, ale lokalizację budynków można odsunąć w głąb działki dla dostosowania do indywidualnych</i>

							potrzeb, w tym np. ustalonych służebności. Cyt. w uwadze Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z 1959 r. określa warunki sanitarne dla lokalizacji cmentarza, w tym odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. W odniesieniu do istniejącego cmentarza zabytkowego, który nie jest czynny, ww. odległości nie mają zastosowania
6	06.02.2025		Teren U i MN-U	X	X		Na rysunku planu oznaczono błędnie przebieg linii. Linia rozpoczyna się na działce 444, przebiega przez działki 167/12, 167/13, 161, 162/2 i 16/5. Dodatkowo prosimy o precyzyjne określenie zapisów dotyczących ograniczeń. W projekcie M PZP zapisano „, w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną, przy czym ograniczenia dotyczą lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków., Przy czym uzgodnienie z Enea Operator z dnia 4.04.2024r wskazuje „, Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej, i o rozbudowanym systemie korzeniowym w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki na trasie linii....” „W przypadkach projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych, planowania robót budowlanych należy dokonać uzgodnień branżowych z właścicielem Zapisy w projekcie MPZP są nieprecyzyjne i sugerują zakaz zabudowy/ co nie jest poparte opinią Enea Operator!, nie wskazują natomiast na potrzebę dokonania uzgodnień planowanej zabudowy z właścicielem linii. - Uwaga uwzględniona częściowo, skorygowano przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej, w pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu przewidują uwzględnienie zakazów i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej. Oznacza to konieczność zwrócenia szczególnej uwagi na tę infrastrukturę oraz respektowania zasad sformułowanych w obowiązujących aktach prawnych, w tym m.in. dotyczących ochrony infrastruktury, bezpieczeństwa, dostępu do sieci i

								<i>ochrony środowiska. Nie jest w tym zakresie zasadne przenoszenie treści innych przepisów do planu miejscowego. Proponowane przez Enea Operator zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej i wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</i>
7	06.02.2025		Łęczycza nr dz. 161 Teren MN- U		X			Zgodnie z projektem planu, powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości. Zapis ten nie oddaje rzeczywistej struktury podziału działek i ich powierzchni/ tabela nr 1/. Wnosimy o korektę tego zapisu do powierzchni 650 m², ponieważ, jak wynika z tabeli nr 1, na terenie MN-U znajdują się tylko dwie działki o powierzchni większej niż 800 m² zabudowane jednym budynkiem mieszkalnym. Proszę o uwzględnienie powyższych uwag i dokonanie stosownych korekt w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. - Uwaga nieuwzględniona w całości. Zachowuje się min. powierzchnię działki budowlanej, która została ustalona dla tego terenu w obecnym planie miejscowym z 1998 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ŁĘCZYCA W REJONIE ULIC: DWORCOWEJ I CMENTARNEJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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

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

1. Zadania w zakresie 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 4 do uchwały Nr/.../2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 maja 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2025
RADY GMINY KOMORNIKI
Z DNIA 19 maja 2025 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 8,07 ha, położony w części wsi Łęczycza przy ul. Dworcowej i Cmentarnej, w granicach określonych na rysunku planu.

W planie ustala się przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług, lasu, zieleni urządzonej, drogi publiczne, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oraz pompowni ścieków.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny osiedleńcze mieszane (O), tereny działalności gospodarczej o profilu usługowym i w zabudowie intensywnej (U), tereny dróg. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., ze zmianami: uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023r..

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Dworcowej i Cmentarnej realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 i 2 pkt. 1, 1a i 2 ustawy, zasady kształtowania polityki przestrzennej w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Łęczycza oraz zabezpiecza tereny lasu znajdujące się na styku z zabudową.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/249/98 z dnia 27 kwietnia 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczyczy i części wsi Wiry oraz Uchwała Nr LIV/319/2006 z dnia 15 września 2006 roku w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczycza i części wsi Wiry. W planach wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług, lasu, zieleni urządzonej, przejście piesze oraz dróg publicznych.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu korekty parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia wniosków mieszkańców dotyczących zmiany funkcji przeznaczenia części terenu. Dodatkowo skorygowano przebieg drogi oznaczonej w obecnym planie symbolem 013 KD 1/2. Zagospodarowanie przestrzeni podlega bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzenia tych zmian.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały, zachowanie użytków leśnych jako teren L oraz przeznaczenie terenów pod zieleni urządzonej, a także ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy. Ponadto w planie ustalono wyposażenie terenu w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W zakresie wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4 ww. ustawy) wprowadzono ustalenia oraz ustanowiono zasady ochrony związane z lokalizacją stanowisk archeologicznych i nieczynnego cmentarza ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów usług lub obsługi komunikacji oraz dróg publicznych zgodnie z zapisami uchwały.

W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podjęto ustaleń w związku z ich niewystępowaniem w granicach planu.

W planie nie ustala się stref sanitarnych od nieczynnego zabytkowego cmentarza ewangelickiego, zlokalizowanego na terenie 3ZP. Cmentarz nie był użytkowany od 1945 r. Przeznaczenie tego terenu pod zieleni urządzoną zostało ustalone w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/249/98 z dnia 27 kwietnia 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczycy i części wsi Wiry. Zmiana przeznaczenia terenu cmentarnego na teren zieleni urządzonej nastąpiła po upływie 40 lat od dnia ostatniego pochówku zwłok, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapewnienie odpowiednich parametrów układu drogowego, projektowanej zabudowy oraz zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wprowadzono w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 3 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9 ww. ustawy). Na cele publiczne przeznaczono grunty Gminy Komorniki, w niezbędnym zakresie - grunty prywatne.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach planu wprowadzono ograniczenia dla wysokości zabudowy z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska Poznań-Krzesiny (art. 1 ust. 2 pkt. 8 ww. ustawy).

Potrzebę w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniono poprzez możliwość składania wniosków do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu zabudową mieszkaniową i usługową, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 ww. ustawy). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny linie autobusowe. Linia autobusowa nr 651, prowadzona jest w ulicy Poznańskiej, a w obszarze planu zlokalizowane są przystanki Łęczycy/Dworcowa i Łęczycy/Łęczycy. Obszar planu i bezpośrednie sąsiedztwo charakteryzują się w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zatem lokalizacja nowych budynków będzie odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Taka sytuacja, tj. lokalizacja nowych budynków w otoczeniu istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art.1 ust.4 pkt. 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenniej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r., w której Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczycy i części wsi Wiry (uchwała Rady Gminy Komorniki Uchwała Nr XXXVI/249/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r.) został uznany za częściowo nieaktualny.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Rozwiązania planu będą generowały koszty związane z wykupem nieruchomości na cele publiczne lub wprowadzeniem nowych inwestycji gminnych względem ustaleń obowiązującego planu. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę drogową i techniczną, natomiast nie wszystkie elementy (utwardzenie jezdni, budowa chodników, sieć kanalizacyjna) zostały w pełni zrealizowane. Na obszarze planu będą występować koszty

związane realizację brakujących elementów i utrzymaniem infrastruktury drogowej i technicznej. Zmiany wynikające z rozszerzenia ustalonych linii rozgraniczających pozwolą na wydzielenie nowych działek budowlanych i realizację nowej zabudowy, która będzie generować zwiększenie dochodów gminy z podatków od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Komorniki w dniu 26 października 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXXIX/682/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 21 lutego 2024 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 27 marca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 27 marca 2024 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) w dniu 28 sierpnia 24 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 7 października 24 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) w dniu 30 sierpnia 2024 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

9) w dniu 21 września 2024 r. uzyskał milczącą opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

10) w dniach od 21 sierpnia 2024 r. do 22 października 2024 r. uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ;

11) ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 9 stycznia 2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o konsultowanym społecznie projekcie na stronie internetowej;

12) w dniach od 9 stycznia 2025 r. do 7 lutego 2025 r. przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta;

13) w dniu 27 stycznia 2025 r. o godz. 17.00 zorganizował spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);

14) w dniach 28 stycznia 2025 r. i 29 stycznia 2025 r. zorganizował dyżur telefoniczny projektanta;

15) zbierał uwagi do projektu do dnia 7 lutego 2025 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 pisma z uwagami, w tym 2 o tożsamej treści.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu oraz ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.