

Projekt

z dnia 16 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 26 stycznia 2026 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Wierzbowej,
Pańskiej i Św. Rocha – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Wierzbowej, Pańskiej i Św. Rocha – etap 1”, zwany dalej „planem miejscowym” – po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

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: Wierzbowej, Pańskiej i Św. Rocha – 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) 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;
- 2) 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;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację, która skierowana jest w stronę drogi, z której budynek jest obsługiwany;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren, 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;
- 7) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) produkcji drobnej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwa lub rzemiosło w lokalu o powierzchni użytkowej do 200 m² na działce budowlanej;
- 9) rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiekanie 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;

- 10) 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 innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu;
- 12) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć wyznaczone planem tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i komunikacji pieszej i rowerowej oraz parkingów;
- 13) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną;
- 14) 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;
- 15) 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 na całej wysokości, przy czym w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny muszą mieć minimum 1,5 m wysokości;
- 16) 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;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U;
- 4) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone symbolami: 1U-PP-PS, 2U-PP-PS;

- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1IE;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1WS-ZP.

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

- 1) 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, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - 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) części budynków wymienione w lit. a i lit. b mogą wykraczać przed linie zabudowy wyłącznie, jeśli nie narusza to przepisów o drogach publicznych,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, schodów zewnętrznych, pochylni, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej,
 - e) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o maksymalnie 4,0 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony fragmentu drogi, z którego obsługiwany jest budynek,
 - f) każdy segment budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej na terenach MNB musi mieć elewację frontową, której lico skierowane jest w stronę drogi KDD lub KR i w stronę linii zabudowy;
- 2) usytuowanie głównej kalenicy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych równolegle lub prostopadłe do osi dróg w przypadku realizacji dachów stromych na tych działkach budowlanych, których fronty graniczą z terenami dróg publicznych;

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

4) 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 m²,
- e) zieleni urządzonej.

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,
 - 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 tych budynków, które wykraczają przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 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) odbudowę tych budynków wyłącznie jeśli ich funkcja oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

- 5) wydzielanie nowych lokali mieszkalnych lub usługowych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu miejscowego, dotyczących w szczególności wymaganej minimalnej liczby stanowisk postojowych dla całego istniejącego budynku;
- 6) zmianę sposobu użytkowania wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) 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.

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 wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m;
- 2) szyldów:
 - a) na terenach MNW oraz MNB, 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 m² na elewacji budynku albo 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - b) na terenach MNW-U oraz U-PP-PS, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch szyldów na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 2,0 m² na elewacji budynku albo 2,0 m² na ogrodzeniu;
- 3) reklam na terenach U-PP-PS, gdzie dopuszcza się ich lokalizację na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia reklamy na jednej elewacji nie może być większa niż 3% powierzchni elewacji budynku;
- 4) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5,0 m.

§ 5. 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 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) WS-ZP, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu z terenów U-PP-PS na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
- 9) stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;
- 10) 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:
 - a) zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej planem miejscowym,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach U-PP-PS;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe na terenach MNW-U;
- 4) produkcji rolniczej i hodowli zwierząt;
- 5) usług handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych 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) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 13) składow otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami;
- 14) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej;
- 15) krematoriów;
- 16) na terenach MNW, MNB, MNW-U:
 - 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 dojazdów 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.

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar przestrzeni publicznej na terenach komunikacji oraz na terenach 1ZP, 1WS-ZP gdzie należy stosować jednorodne elementy zagospodarowania w zakresie m.in. nawierzchni, oświetlenia.

§ 8. 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:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego,
 - c) jednej wiaty,
 - d) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - e) 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 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,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,25, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie większa niż 230 m²,
 - garażu albo budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m²,
 - wiaty – nie większa niż 50 m²,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,

- e) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW – nie mniejszą niż 600 m²,
 - dla terenów 9MNW, 10MNW – nie mniejszą niż 490 m²,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny, zadaszenia nad wejściem do budynku,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym również dopuszcza się:
 - dla terenu 1MNW z drogi 1KDZ oraz z drogi publicznej – ul. Akacyjowej znajdującej się poza granicą planu miejscowego,
 - dla terenu 2MNW z drogi 1KDZ,
 - dla terenów 7MNW, 2MNW-U, 1U-PP-PS, 2U-PP-PS z drogi publicznej – ul. Rosnowskiej, znajdującej się poza granicą planu miejscowego.

§ 9. 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 §5 ust. 2:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego,
 - c) jednej wiaty,
 - d) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - e) 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) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 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,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – nie większa niż 35 m²,

d) nadziemna intensywność zabudowy:

- dla terenów 1MNB, 2MNB, 4MNB – od 0,0 do 0,8,
- dla terenów 3MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB – od 0,0 do 0,7,

e) intensywność zabudowy:

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

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

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

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów 1MNB, 4MNB – nie mniejszą niż 240 m²,
- dla terenu 2MNB – nie mniejszą niż 270 m²,
- dla terenu 3MNB – nie mniejszą niż 410 m²,
- dla terenu 5MNB – nie mniejszą niż 360 m²,
- dla terenu 6MNB – nie mniejszą niż 490 m²,
- dla terenu 7MNB – nie mniejszą niż 560 m²,

h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

- parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
- b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, mieszczących usługi lokalne, produkcję drobną lub handel o powierzchni sprzedaży do 200 m² w jednym budynku,
- c) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego,
- d) jednej wiaty,
- e) wyłącznie usług lokalnych lub produkcji drobnej w budynku mieszkalno-usługowym,
- f) wyłącznie usług lokalnych lub produkcji drobnej w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
- g) 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 dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 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,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy;
 - garażu albo budynku gospodarczego nie większa niż 50 m²,
 - wiaty nie większa niż 50 m²,
- d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
- e) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,25,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym z drogi publicznej – ul. Rosnowskiej, znajdującej się poza granicą planu miejscowego.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych symbolami: 1U-PP-PS, 2U-PP-PS:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych,
 - c) budynków składów,
 - d) budynków magazynowych,
 - e) budynków biurowych,
 - f) budowli 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 9,0 m,
- budowli nie większa niż 9,0 m, ,
- wiat nie większą niż 6,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3,

c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy wiat – nie większa niż 100 m²,

d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,

e) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9,

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

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1500 m²,

h) dachy płaskie lub dachy strome,

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

j) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym z drogi publicznej – ul. Rosnowskiej, znajdującej się poza granicą planu miejscowego, przy czym w odniesieniu do terenu 1U-PP-PS ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 9KDD w przypadku lokalizacji nieruchomości jednocześnie przy terenie drogi powiatowej nr 2388P i terenie 9KDD.

§ 12. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem 1KDZ, ustala się:

- 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.

§ 13. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, ustala się:

- 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.

§ 14. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 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.

§ 15. 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:
 - 3,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 4,5 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budowli nie większa niż 3,0 m;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,1,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 30 m²,
 - g) dachy strome lub dachy płaskie,
 - h) obsługę komunikacyjną z przyległego odcinka drogi publicznej – ul. Św. Rocha, znajdującego się poza granicą planu miejscowego.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1WS-ZP, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, składających się z rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) drogi dla pieszych,
 - c) drogi dla rowerów,
 - d) stanowisk postojowych dla rowerów;
- 3) zachowanie i ochronę roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych i ich konserwację;
- 5) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 1KDD i 2KDD.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) dróg dla pieszych,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) stanowisk postojowych dla rowerów;
- 3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;

4) zakaz lokalizacji:

- a) budynków i wiat,
- b) stanowisk postojowych dla samochodów;

5) obsługę komunikacyjną z przyległego odcinka drogi publicznej – ul. Św. Rocha, znajdującej się poza granicą planu miejscowego.

§ 18. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MNW i MNW-U nie mniejszą niż 18,0 m,
 - b) dla terenów MNB nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) 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 urządzen i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 20. 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) pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) 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,

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

3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2:

- 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 promieniowania słonecznego,
- c) nakaz uwzględniania obowiązujących norm i przepisów odrębnych dla lokalizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych,
- d) zapewnienie dostępu dla eksploatacji sieci.

§ 21. 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) 1KDD – ul. Jesionową i 2KDD, 3KDD – ul. Topolową poprzez skrzyżowanie z drogą KDZ ul. Polną,
 - b) 8KDD – ul. Kościelną i 9KDD – ul. Św. Rocha poprzez skrzyżowanie z ul. Rosnowską/Kościelną położoną przy wschodniej granicy planu miejscowego;
- 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 4) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów na działce budowlanej, 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 lub mieszkalno-usługowego,
 - c) 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe oraz produkcji drobnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem,

- f) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - g) 3 stanowiska na pięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - h) 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych lub dostawczych, jeżeli wynika to ze specyfiki prowadzonej działalności na terenach U-PP-PS;
- 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 na terenach U-PP-PS w liczbie 1;
- 6) liczbę stanowisk postojowych dla rowerów nie mniejszą niż:
- a) 3 na każdy dom mieszkalny na terenach MNW, MNB i MNW-U,
 - b) 1 na każde 4 stanowiska postojowe dla samochodów na terenach U-PP-PS.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych zależnych, lokalizowanych poza budynkami rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 2) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej 1KDZ – ul. Polnej poza miejscami przed budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w miejscu istniejących zjazdów;
- 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

3. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

§ 22. 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 do kanalizacji sanitarnej;
- 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 w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, 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) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu oraz z biopłynów,
 - c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące;
- 13) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe w nowych budynkach;
- 14) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 m oraz obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 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.

§ 24. 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 %.

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: WIERZBOWEJ, PAŃSKIEJ I ŚW. ROCHA - ETAP 1

Załącznik nr 1 do uchwały

Nr ...

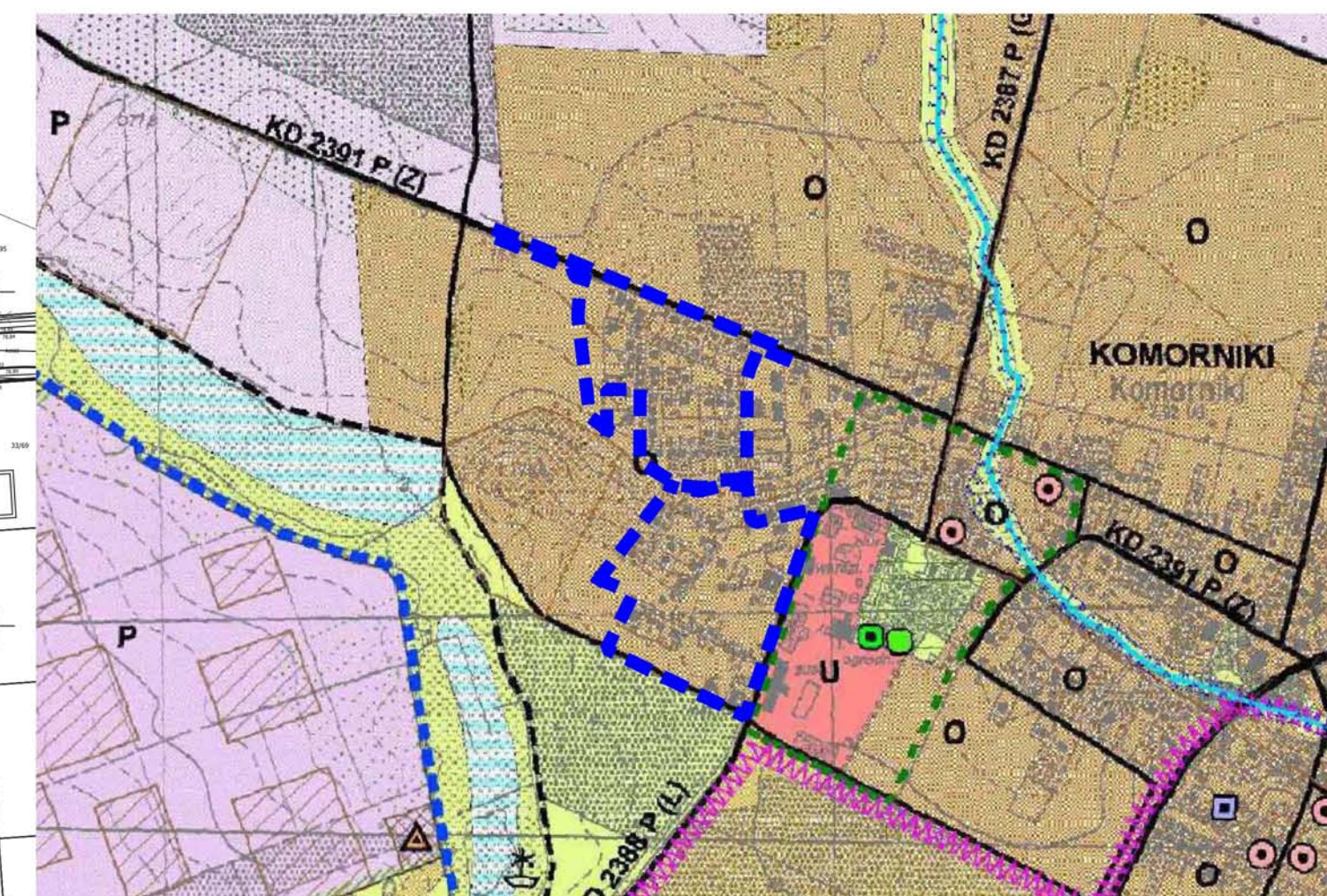
Rady Gminy Komorniki

z dnia ... r.

Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr poz.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOMORNIKI

SKALA 1:10 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ETAP I
o TERENY OSIEDLEŃCZE MIESZANE

SKALA 1:1000
0 25 50 75 100 m

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ETAP I
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ
- MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U-PP-PS TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS-ZP TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr/...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Wierzbowej, Pańskiej i Św. Rocha – 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. 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 3 do uchwały Nr/.../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 stycznia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 26 stycznia 2026 r..

Uchwałą nr XIII/128/2024 z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Wierzbowej, Pańskiej i Św. Rocha – Rada Gminy Komorniki zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta obejmuje obszar o powierzchni 13,27 ha. 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: 12,79 ha) – obejmujący niniejszy dokument,
- etap 2 – gdzie takie grunty występują i wymagana jest ww. zgoda (powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym po podziale: ok. 0,48 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 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Komorniki (uchwała Rady Gminy Komorniki Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmieniona 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 2023 r.), teren ten przewidziany jest częściowo pod tereny osiedleńcze mieszane (O) oraz częściowo pod tereny dróg.

Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym nie naruszają ustaleń obowiązującego studium zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak i wskaźników zabudowy i zagospodarowania Wyznaczone na rysunku zmiany Studium tereny, przeznaczone pod zabudowę, oznaczają szerokie spektrum

funkcjonalne dla zabudowy. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w zmianie Studium, a także funkcjami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz z analiz przestrzennych dokonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź innych opracowań planistycznych dotyczących rozwoju przestrzennego gminy. Ponadto na terenach obszaru całej gminy dopuszcza się lokalizację szeroko rozumianej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

Na fragmencie obszaru opracowania obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Komorniki obejmującego działki nr ewid. gruntu 1159, 57/113 i część działki nr ewid. gruntu 59 (Uchwała nr VIII/40/2007 Rady Gminy Komorniki z dnia 2007-04-23, Publikacja: Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 113 z 2007-07-26, poz. 2640). Przeznaczenie terenów nie ulega zmianie względem obowiązującego dotąd dokumentu.

Celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowanie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze zasadniczo nieobjętym planem miejscowym, oprócz wyjątku o którym mowa powyżej. Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

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

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

3)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U;

4)tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone symbolami: 1U-PP-PS, 2U-PP-PS;

5)teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;

6)tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;

7)tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;

8)teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1IE;

9)teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;

10)teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1WS-ZP.

Przeznaczenia wynikają ze stanu zagospodarowania terenu określonego w inwentaryzacji urbanistycznej. Pod uwagę brano stan własności terenów, dotychczasowe użytkowanie oraz uwarunkowania wynikające ze struktury funkcjonalno-przestrzennej, analizy układu komunikacyjnego, środowiska przyrodniczego oraz kontekstu przestrzennego przylegających obszarów. Intencją ustaleń planu miejscowego było utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy – tj. dominację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej). Wzdłuż ul. Rosnowskiej uwzględniono istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową i ustalono adekwatne przeznaczenie tych terenów. Z uwagi na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych ustalono strefy zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających tereny. Ma to na celu minimalizację ewentualnych konfliktów przestrzennych, gdyż nadrzędny jest tutaj charakter osiedla mieszkaniowego. Możliwe jest uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, ponieważ na obszarze planu miejscowego istnieją jeszcze działki niezabudowane. Chłonność terenów niezabudowanych na tym obszarze szacuje się na ok. 70 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 miejscowym 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 drodze 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 nie są zlokalizowane obiekty i obszary podlegające ochronie zabytków, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń dotyczących 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 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 nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny 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 nie przewiduje poszerzeń dróg względem stanu istniejącego, zatem nie przewiduje się wykupów terenów pod cele publiczne.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.