

UCHWAŁA NR/.../...
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego**

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.), w związku z 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.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym 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. i Uchwałą Nr XVIII/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. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały, stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury, taką jak: portal, portyk, ryzalit, wykusz, itp.;
- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12°;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu powyżej 12°;
- 6) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku

- wyróżniającą się z otoczenia formą architektury i wysokością;
- 7) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć kładkę pieszo-rowerową wraz z elementami konstrukcji typu pylon, łączącą tereny po obu stronach rzeki Wirynki;
 - 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika, z preferencją stosowania detali architektonicznych;
 - 10) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku;
 - 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznych ścian budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
 - 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznych ścian budynku od linii rozgraniczającej tereny, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
 - 13) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
 - 14) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
 - 15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 17) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
 - 18) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi odpowiednimi numerem i symbolem literowym;
 - 19) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć taką lokalizację, której powierzchnia lokali usługowych stanowi co najmniej 60% powierzchni całkowitej parteru, a główne wejścia do lokali usługowych zlokalizowane są od strony terenów dróg publicznych;
 - 20) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć wyznaczony, w ramach terenu lub

kompleksu terenów, układ zabudowy tworzący pierzeję placu publicznego, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, w którym ściany boczne budynków bez otworów okiennych i drzwiowych lokalizowane są bezpośrednio przy sąsiednich budynkach lub przy granicy z działką sąsiednią, z układem prostopadłym głównych kalenic budynków w stosunku do terenu placu publicznego, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 5) teren usług społecznych, oznaczony symbolem: **Us**;
- 6) teren usług edukacji, oznaczony symbolem: **Ue**;
- 7) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **ZP/US**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 9) tereny zieleni otwartej lub wód śródlądowych, oznaczone symbolami: **1ZO/WS, 2ZO/WS**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**;
- 12) teren drogi publicznej – plac, oznaczony symbolem: **KD-P**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 14) tereny parkingów, oznaczone symbolami: **1KOP, 2KOP**;
- 15) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx, 6KDx, 7KDx**;
- 16) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
 - dla budynków pomocniczych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - w przypadku nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy:
 - na odległość nie większą niż 1,5 m takimi elementami budynku jak: balkony, wykusze, okapy, gzymsy, o ile wysunięcie przed linię zabudowy nie wykracza poza teren, na którym usytuowany jest budynek;

- schodów zewnętrznych zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla osób niepełnosprawnych, przy czym dopuszczenie nie dotyczy terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 2U**;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, automatów przechowujących przesyłki, urządzeń reklamowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny;
- 3) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy: ogródków gastronomicznych oraz wiat śmietnikowych, wiat przystankowych;
- 4) dla istniejących budynków dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu,
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zachowania funkcji;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych, przy czym zakaz nie dotyczy wiat przystankowych lub śmietnikowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji oraz obiektów wymienionych w § 24 pkt 3,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) ogrodzeń:
 - betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - od strony dróg publicznych innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - e) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 9 lit. b;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
 - a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 7) zakaz wykańczania elewacji budynków panelami z tworzyw sztucznych oraz odpadów ceramicznych;
- 8) dla pokryć dachowych dachów stromych nakaz stosowania:
 - a) materiałów pokrycia: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha profilowana w arkuszach, gont bitumiczny,
 - b) dla barwionych materiałów pokrycia dachowego kolorów w odcieniach: ceglastego, czerwonego, brązowego, szarego, czarnego,
 - c) dla niebarwionych materiałów pokrycia dachowego w ich kolorze naturalnym;
- 9) dopuszczenie sytuowania:
 - a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków i:
 - na terenach **1U, 2U, 3U, Us, Ue**: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 2 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m²;
 - na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m²;
- 10) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 11) zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem sytuacji określonej w przepisach odrębnych oraz zabudowy pierzejowej na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U, MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) Us – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - d) Ue – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w przypadku lokalizowania na terenach: MN/U, MW/U, U budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) ZP, ZP/US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu o których mowa w pkt 4 dla przeważającego rodzaju przeznaczenia w przypadku lokalizowania na jednym terenie kilku funkcji;
- 6) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) hurtowni, magazynów na innych terenach niż teren oznaczony symbolem 3U,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni, blacharni,
 - c) magazynów innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe lub usługowe o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - f) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
 - g) usług transportu ciężarowego,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw oraz gazu,
 - k) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - l) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - m) krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz realizacji szpalerów drzew, stref zieleni izolacyjnej, stref zieleni wysokiej, stref zieleni niskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zlokalizowania dominanty urbanistycznej i dominanty przestrzennej zgodnie

z rysunkiem planu;

- 3) nakaz lokalizowania akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury lub pomników, przy czym miejsca usytuowania tych obiektów na rysunku planu nie są obowiązujące i dopuszcza się ich realizację w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu.

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

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 3) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP,
 - b) tereny zieleni otwartej lub wód śródlądowych: 1ZO/WS, 2ZO/WS,
 - c) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej: 1KDZ, 2KDZ,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD,
 - e) teren drogi publicznej – plac, oznaczony symbolem: KD-P,
 - f) tereny parkingów: 1KOP, 2KOP,
 - g) tereny dróg pieszo-rowerowych: 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx, 6KDx, 7KDx;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, ponadto nakaz:
 - a) stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego w obrębie poszczególnych terenów, takich jak ławek, koszy na śmieci, donic na roślinność, słupków blokujących oraz ogrodzeń segmentowych stanowiących urządzenie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) stosowania rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - c) dostosowania wyposażenia do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 - d) dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego zwłaszcza: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:
 - obniżenie lub wyniesienie jezdni do poziomu krawężnika chodnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, w sposób umożliwiający wjazd i zjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, przy czym na terenach 8MN, 9MN, 10MN, 11MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych, przy czym na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,

- 7MN realizowanych jako wbudowane,
- b) dojść i dojazdów,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku pomocniczego;
 - 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) dopuszczenie dachu płaskiego nad takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym
 - powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - maksymalna szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
 - 5) dla budynku pomocniczego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
 - 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,01;
 - 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, jednego budynku pomocniczego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
- a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) dopuszczenie dachu płaskiego nad takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym
 - powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - maksymalna szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku pomocniczego i wiaty:
- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż: 5,5 m,
 - d) dach: stromy;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 0,90,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach w zabudowie pierzejowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw w granicach strefy lokalizacji placów zabaw wyznaczonej na rysunku

- planu,
 - b) dojść, dojazdów,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych tylko i wyłącznie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny od strony dróg publicznych klasy dojazdowej 3KDD, 4KDD,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze:
- a) nakaz realizacji w parterze budynku lokali usługowych, w tym handlowych, przy czym powierzchnia sprzedaży maksymalnie 200,0 m²,
 - b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 29,0 m,
 - c) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i 12,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) dach:
 - stromy,
 - układ głównej kalenicy na terenie 2MW/U, 3MW/U: prostopadły do linii rozgraniczających z terenem **KD-P**,
 - dopuszczenie okien połaciowych i lukarn o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości ściany budynku;
- 4) nakaz realizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych od strony terenu drogi publicznej – placu **KD-P**;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz lokalizowania strefy zieleni izolacyjnej i szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5, 6 i 7, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1200 m²,
 - b) obiektów działalności gospodarczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) targowiska na terenie 2U w granicach strefy lokalizacji targowiska wyznaczonej na rysunku planu;
 - b) obiektów rzemieślniczych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - f) obiektów małej architektury,

- g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- h) wiat;
- 3) dla budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) wysokość:
 - na terenie 1U: maksymalnie I kondygnacja nadziemna i 10,0 m,
 - na terenie 2U: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i 12,0 m, przy czym w strefie przewyższenia zabudowy dopuszcza się maksymalnie IV kondygnacje nadziemne i 15,0 m,
 - na terenie 3U: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;
- 4) dla obiektów wystawienniczych i handlowo-gastronomicznych na terenie targowiska, wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 3,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski;
- 5) dla obiektów rzemieślniczych:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż: 5,5 m,
 - b) dach: stromy, płaski;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna:
 - dla terenu 1U: 1,0,
 - dla terenu 2U: 1,8,
 - dla terenu 3U: 1,2,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1U: maksymalnie 50%,
 - b) dla terenów 2U, 3U: maksymalnie 40%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenu 1U: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz lokalizowania strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów 2U, 3U: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenie 1U: 2000 m²,
 - b) na terenach 2U, 3U: 1000 m²,
 - c) powierzchnia określona w lit a i b nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług społecznych **Us** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów dla zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) potrzeby administracji publicznej,
 - b) bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa,
 - c) wymiaru sprawiedliwości,
 - d) kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania,
 - e) opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, opieki społecznej lub socjalnej,

- f) obsługi bankowej, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych,
 - g) usług handlowych integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową o powierzchni sprzedaży maksymalnie 150,0 m²,
 - h) usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku w tym zakwaterowania zbiorowego turystycznego, rekreacyjnego i hotelowego z wyłączeniem obiektów koszarowych, zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) altan rekreacyjnych,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - f) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków innych niż hale sportowe lub budynki pomocnicze:
- a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;
- 4) dla hal sportowych, przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych:
- a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 5) dla budynków pomocniczych, wiat i altan rekreacyjnych:
- a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 0,9,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji Ue ustala się:

- 1) lokalizację budynków nauki, oświaty, związanych z krzewieniem kultury fizycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) wiat,
 - d) altan rekreacyjnych,
 - e) dojść i dojazdów,

- f) miejsc do parkowania dla rowerów,
- g) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- h) obiektów małej architektury,
- i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski;
- 4) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 5) dla budynków pomocniczych, wiat i altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji **ZP/US** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, placów zabaw w granicach strefy lokalizacji placów zabaw wyznaczonej na rysunku planu, ścianek wspinaczkowych, i innych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) wiat,
 - d) altan rekreacyjnych,
 - e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - f) dojazdów i dojść,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - i) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - j) obiektów małej architektury,
 - k) tablic informacyjnych,
 - l) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji:
 - a) wysokość: maksymalnie I kondygnacja nadziemna i 6,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;

- 4) dla budynków pomocniczych, wiat i altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,40,
 - b) minimalna: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5, 6 i 7, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 2, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) dojazdów i dojść,
 - i) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - j) z zastrzeżeniem pkt 2, urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski;
- 5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenie 1ZP: 2000 m²,
 - b) na terenie 2ZP: 4000 m²,
 - c) powierzchnia określona w lit. a i b nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- 8) wskaźniki i parametry określone w pkt 5, 6 i 7, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni otwartej lub wód śródlądowych **1ZO/WS**,

ZZO/WS ustala się:

- 1) dla rzeki Wirynki zachowanie rzeki z towarzyszącą zielenią,
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakaz sytuowania budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 19:
 - wiat,
 - altan rekreacyjnych,
 - placów zabaw,
 - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) pomostów i innych urządzeń wodnych,
 - d) budowli hydrotechnicznych,
 - e) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - f) plaży,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - j) dojść i dojazdów,
 - k) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,10,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 10%;
- 8) wskaźniki i parametry określone w pkt 2, 6 i 7 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - a) na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat „ $p=10\%$ ”,
 - b) na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat „ $p=1\%$ ”;
- 2) zagospodarowanie na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat „ $p=0,2\%$ ”.

§ 20. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;

- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) minimalną powierzchnię działek:
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**: 800 m²,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**: 800 m²,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**: 1000 m²,
 - terenu usług **1U**: 2000 m²,
 - terenów usług **2U, 3U**: 1000 m²,
 - terenu usług społecznych **Us**: 2000 m²,
 - terenu usług edukacji **Ue**: 1000 m²,
 - terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji **ZP/US**: 1000 m²,
 - terenu zieleni urządzonej **1ZP**: 2000 m²,
 - terenu zieleni urządzonej **2ZP**: 4000 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki:
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**: 20,0 m,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**: 20,0 m,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**: 40,0 m,
 - terenu usług **1U**: 40,0 m,
 - terenu usług **2U**: 30,0 m,
 - terenu usług **3U**: 17,0 m,
 - terenu usług społecznych **Us**: 20,0 m,
 - terenu usług edukacji **Ue**: 20,0 m,
 - terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji **ZP/US**: 50,0 m,
 - terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP**: 5,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 70° - 110°,
- d) podane w lit. a, b i c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, działek wydzielanych na cele polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych działek.

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

- 1) przy zachowaniu pkt 2, obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) z drogi powiatowej nr 2387P – ul. Ks. Malinowskiego, znajdującej się poza granicami planu,
 - b) z drogi powiatowej nr 2391P – ul. Polna,
 - c) z drogi gminnej – ul. Ignacego D. Kaczmarka,
 - d) dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie, a także znajdujących się poza granicami planu;
- 2) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach lub drogach wewnętrznych obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi

o niższej klasie lub drogi wewnętrznej;

3) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) dla samochodów osobowych:

- na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny: minimum 2 miejsc do parkowania oraz dodatkowego 1 miejsca do parkowania w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: minimum 2 miejsc do parkowania,
- w budynkach usługowych, z uwzględnieniem miejsc do parkowania w garażach, minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym dla:
 - hoteli, pensjonatów: minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje oraz minimum 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi,
 - banków, poczty, biur, administracji publicznej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - usług, handlu: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych,
 - kin, gastronomii: minimum 20 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc siedzących,
 - obiektów oświatowych: minimum 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych,
- sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,

b) dla rowerów:

- minimum 1 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsc do parkowania dla banków, poczty, biur, administracji publicznej,
- minimum 5 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc siedzących dla kin, gastronomii,
- minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną dla obiektów oświatowych,
- minimum 1 miejsca do parkowania na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- minimum 1 miejsca do parkowania na każdy, inny niż wyżej wymieniony obiekt usługowy lub mieszkalny, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz obiektów usługowych powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 60,0 m²,
- sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,

c) dla samochodów ciężarowych w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w lit. a,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 22. W zakresie terenów dróg publicznych klasy zbiorczej **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 24. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej – placu **KD-P** ustala się:

- 1) realizację placu o charakterze przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych typu ogródki gastronomiczne, ekspozyty wystawowe, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, urządzenia rozrywkowe,
 - b) pomników o wysokości maksymalnej 5,0 m,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) garażu podziemnego;
- 4) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na powierzchni terenu,
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz lokalizowania strefy zieleni niskiej, szpalerów drzew, strefy zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 26. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów **1KOP, 2KOP** ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) dla wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 3) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) maksymalną: 0,20,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) dopuszczenie realizacji:
 - a) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - b) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni;
- 7) wskaźniki i parametry określone w pkt 3, 4, i 5 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 27. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx, 6KDx, 7KDx** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) dróg dla pieszych lub rowerów, dominaty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu urządzeń elektroenergetycznych **E**, ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
- 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - b) maksymalną: 0,50,
 - c) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,

- b) z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
 - c) w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 30. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: 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.

§ 31. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN w wysokości: 30%;
- 2) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U w wysokości: 30%;
- 3) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, w wysokości: 30%;
- 4) terenów usług 1U, 2U, 3U w wysokości: 30%;
- 5) terenu usług społecznych Us w wysokości: 30%;
- 6) terenu usług edukacji Ue w wysokości: 1%;
- 7) terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US w wysokości: 1%;
- 8) terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP w wysokości: 1%;
- 9) terenów zieleni otwartej lub wód śródlądowych 1ZO/WS, 2ZO/WS w wysokości: 1%;
- 10) terenów dróg publicznych klasy zbiorczej 1KDZ, 2KDZ w wysokości: 1%;
- 11) terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD w wysokości: 1%;
- 12) terenu drogi publicznej – placu KD-P w wysokości: 1%;
- 13) terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW w wysokości: 1%;
- 14) terenów parkingów 1KOP, 2KOP w wysokości: 1%;
- 15) terenów dróg pieszo-rowerowych 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx, 6KDx, 7KDx w wysokości: 1%;
- 16) teren urządzeń elektroenergetycznych E w wysokości: 1%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 20 maja 2021 r. uchwały Nr XXXVII/339/2021 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego. Powierzchnia obszaru planu liczy ok. 22,5 ha.

Obecnie dla fragmentu przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Ks. Malinowskiego, uchwalony uchwałą nr XXII/131/2008 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 czerwca 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 września 2008 r. nr 152, poz. 2669), zgodnie z którym część terenu przeznaczona jest pod: tereny zieleni urządzonej (16.ZP, 30.ZP), tereny dróg publicznych dojazdowych (25.KDD, 26.KDD), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (29.WS). W pozostałej, znacznej części teren ten nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz umożliwienie racjonalnej zabudowy terenów niezainwestowanych zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki, w szczególności pod tereny sportu i rekreacji oraz usług oświaty i usług społecznych oraz zabudowę mieszkaniową. Mając na uwadze zapewnienie spójnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią planuje się objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego cały kwartał terenu w rejonie ulic: Polnej, Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego we wsi Komorniki.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski od mieszkańców, których większość została uwzględniona w części.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków

komunikacyjnych.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany oraz ponownie zaopiniowano i uzgodniono projekt z wybranymi organami i instytucjami. Decyzją z dnia 20 listopada 2024 r. (znak: DN.tr.602.180.2024) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 8,1708 ha gruntów rolnych klas III. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 16 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 3 lutego 2025 r., uwagi przyjmowano do 4 marca 2025 r. W ustawowym terminie *wpłynęły/nie wpłynęły* uwagi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane, zieleń krajobrazową wzdłuż rzeki Wirynki oraz pod drogi.

Na terenach osiedleńczych mieszanych *„można sytuować budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne;*

2) w ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki:

a) na terenie Komornik (...) – jedno- i wielorodzinne,

b) (...)

3) rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu.”

Tereny zieleni krajobrazowej: *„należą do nich wszystkie wydzielone tereny położone wzdłuż cieków wodnych i zbiorników wodnych. (...) Na tereny zieleni krajobrazowej składają się fragmenty łąk i pól, zadrzewienia i zakrzaczenia naturalne, samosiewy, jak również zieleń urządzona; na terenach zieleni krajobrazowej dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i pieszych, plaży, zaplecza sanitarnego, obiektów małej architektury, obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży wzbogacających funkcję rekreacyjną terenu (...).”*

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren jest już częściowo uzbrojony, dlatego koniecznym jest przedłużenie sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, budowa dróg oraz innych przestrzeni publicznych przewidzianych w planie.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia

w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Jednocześnie dla wykształcenia ogólnodostępnej przestrzeni wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i plac jako teren drogi publicznej. Dla stworzenia możliwości realizacji zwartej zabudowy pierzejowej wyznaczono pole zabudowy i ustalono obowiązujące linie zabudowy od strony placu z minimalną powierzchnią biologicznie czynną.

Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Wykluczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosków i opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1411). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż terenów dróg.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Fragment przedmiotowego terenu został ujęty w Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki. W uchwale tej miejscowy plan, który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru został uznany za aktualny. Jednakże jednym ze wskazań ww. uchwały z dnia 18 marca 2024 r. w części dotyczącej wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego było: *„Istotne jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, mających na celu zaspokajanie potrzeb gminy i jej społeczności oraz dostosowujących dokumenty planistyczne do obowiązujących przepisów. W przyszłych opracowaniach planistycznych należy kontynuować przyjętą politykę przestrzenną gminy. Dbać o ograniczenie intensywności zagospodarowania z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju, porządkować politykę przestrzenną gminy oraz poprawiać jej konkurencyjność i atrakcyjność.”*

Z uwagi na potrzebę opracowania miejscowego planu dla całego obszaru i podjęcia spójnych ustaleń, wpisujących się w kontynuację polityki przestrzennej gminy, prace nad planem miejscowym są uzasadnione.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.