

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia .....

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz 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) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż dla samochodów o nośności do 3,5 tony albo budynek łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) elewacji o wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

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

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz reklam dopuszczonych w planie;
- 3) dla budynków istniejących dopuszczenie:

- a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
- b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:
  - a) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce, we wspólnej granicy istnieje budynek, a lokalizowany budynek będzie do niego dobudowany, jako segment zabudowy bliźniaczej, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej lub grupowej,
  - b) jeżeli front działek budowlanych, przylegających do drogi, wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu, posiada szerokość nie większą niż 16 m,
  - c) dla budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
  - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu,
  - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 6) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych;
- 7) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych, grafitowych lub czarnych;
- 8) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

- 1) w zakresie ochrony przyrody uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz Obszaru NATURA 2000 „Ostoja Wielkopolska”;
- 2) w zakresie ochrony wód podziemnych uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina kopalna Wielkopolska”;
- 3) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zielen izolacyjną;
- 8) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego oraz stacji paliw na terenie U,

- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
  - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - d) krematoriów,
  - e) stolarni,
  - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
  - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
  - h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw, z wyłączeniem terenu **U**;
- 9) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, w tym na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) na terenach **U**:
    - nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m<sup>2</sup>, a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup>,
    - urządzeń reklamowych na elewacji budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać czterech,
  - b) na terenach **MN-U**: nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach **MN**: jednego szyldu w granicach działki budowlanej zlokalizowanego:
    - na frontowej elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>, albo
    - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - d) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
  - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,

- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, z zastrzeżeniem §5 pkt 7,
- e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

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

- 1) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: dawnego cmentarza ewangelickiego w Łęczycy oraz stanowisk archeologicznych nr: AZP 54-27/131, AZP 54-27/128, AZP 54-27/127, AZP 54-27/67;
- 2) na terenie dawnego cmentarza:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) nakaz zachowania:
    - nagrobków i mogił, a także ogrodzeń nagrobków,
    - starodrzewu,
  - c) nakaz zachowania lub odtworzenia układu kompozycyjnego,
  - d) nakaz uzgodnienia zakresu projektowanych prac z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wyznaczonych na rysunku planu dla stanowisk archeologicznych, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) wiat,
  - e) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
  - f) dojazdów i dojść,
  - g) obiektów małej architektury;
- 3) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° do 45°, przy czym dopuszcza się:
  - a) dla budynków mieszkalnych: uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie;

- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m, przy czym w przypadku gdy na obrysie budynku różnica poziomu terenu jest większa niż 3 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 6m dla dachów stromych,
  - c) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 3 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 9) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup> na terenie 1MN oraz nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup> na terenie 2MN, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy.

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

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
  - b) jednego budynku usługowego,
  - c) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli usługowych,
  - b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) usług, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
  - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) wiat,
  - g) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
  - h) dojazdów i dojść,
  - i) obiektów małej architektury;
- 3) na działce nr 167/12 dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy szeregowej i jej rozbudowy z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania określonych w niniejszym planie, z wyłączeniem lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz zwiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 4) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>;
  - b) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m<sup>2</sup>;
- 5) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° do 45°, przy czym dopuszcza się:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie;
- 6) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
  - b) budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych: nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 6 m dla dachów stromych,
  - d) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 5 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, przy czym maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej: 0,2;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 11) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach,
  - c) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - d) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 13 lit. b.

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

- 1) lokalizację:
  - a) budynków lub budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
  - b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4,
  - c) szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garażu dla samochodów o nośności do 3,5 tony,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) wiat,
  - d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
  - e) dojazdów i dojść,
  - f) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m<sup>2</sup>;
  - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) szpitali i domów opieki społecznej,
  - e) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 5) wysokość:
  - a) budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m,
  - b) garażu – nie więcej niż 4 m,
  - c) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 6 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
  - a) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla obiektów handlowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;



- 14) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe dla roweru na każde 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 11 lit. a.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) lokalizację
  - a) pompowni ścieków oraz infrastruktury technicznej towarzyszącej,
  - b) szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości;
- 2) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci

- i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
  - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
  - 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
    - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody,
    - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
  - 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
  - 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
  - 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
    - a) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
    - b) elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
    - c) biogazowni.

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

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

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR...../...../2024**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
**z dnia ..... 2024 r.**

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

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

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

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny osiedleńcze mieszane (O), tereny działalności gospodarczej o profilu usługowym i w zabudowie intensywnej (U), tereny dróg. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., ze zmianami: uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023r..

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

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

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

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu korekty parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto wprowadzono zmiany wynikające z

rozpatrzenia wniosków mieszkańców dotyczących zmiany funkcji przeznaczenia części terenu. Dodatkowo skorygowano przebieg drogi oznaczonej w obecnym planie symbolem 013 KD 1/2. Zagospodarowanie przestrzeni podlega bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzenia tych zmian.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały.

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

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

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

W planie nie ustala się stref sanitarnych od nieczynnego cmentarza, zlokalizowanego na terenie 3ZP. Zmiana przeznaczenia terenu cmentarnego na teren zieleni urządzonej nastąpiła po upływie 40 lat od dnia ostatniego pochówku zwłok, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Rozwiązania planu będą generowały koszty związane z wykupem nieruchomości na cele publiczne lub wprowadzeniem nowych inwestycji gminnych względem ustaleń obowiązującego planu. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę drogową i techniczną, natomiast nie wszystkie elementy (utwardzenie jezdni, budowa chodników, sieć kanalizacyjna) zostały w pełni zrealizowane. Na obszarze planu będą występować koszty związane realizacją brakujących elementów i utrzymaniem infrastruktury drogowej i technicznej. Zmiany wynikające z rozszerzenia ustalonych linii rozgraniczających pozwolą na wydzielenie nowych działek budowlanych i realizację nowej zabudowy, która będzie generować zwiększenie dochodów gminy z podatków od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej.

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

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

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 21 lutego 2024 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 27 marca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 27 marca 2024 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) w dniu ..... r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu ..... r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu ..... r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 13 ..... 2022 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od ..... r. do ..... r. uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ;
- 11) ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu ..... r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie na stronie internetowej;
- 12) w dniach od ..... r. do ..... r. przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w formie .....
- 13) w dniu ..... r. zorganizował .....
- 14) zbierał uwagi do projektu do dnia ..... r. w wyznaczonym terminie wpłynęły .....

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

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



W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

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

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji i pożyczek: unijnych, samorządu województwa, funduszy celowych,
  - b) kredytów i pożyczek bankowych,
  - c) innych środków zewnętrznych.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki**

.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr ...../2024  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia ..... 2024 r.

**DANE PRZESTRZENNE**

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki**

.....