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

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną

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. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) 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 2 do uchwały;
3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż dla samochodów, z wyłączeniem samochodów ciężarowych, albo budynek łączący obie te funkcje;
2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono niewięcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni niemniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem niewiększym 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 określającą najmniejszą odległość odsunięcia zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego, określonego w planie od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość niewiększą 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 niewięcej niż 30% 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem: **MNW-U**;
2) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem: **UE-US-UK**;
3) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ.**

§ 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) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na niemniej niż 80% powierzchni ścian:
   a) odcienie: bieli, szarości, brązu, beżu, żółtego,
   b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
5) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych;
6) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglastych, czerwonych, brązowych lub czarnych;

7) 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) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjną;
6) zakaz lokalizacji:
   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego,
   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, punktu poboru i dystrybucji paliw,
   j) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,
   k) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m²;
7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
   a) **MNW-U –** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
   b) **UE-US-UK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się**:**
1) dopuszczenie lokalizacji:
   a) na terenie **MNW-U**: niewięcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 3 m²,
   b) na terenie **UE-US-UK**:

- niewięcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,
- urządzeń reklamowych na elewacji budynku o łącznej powierzchni niewiększej niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać dwóch,

c) tablic informacyjnych o powierzchni niewiększej niż 3 m²;

2) zakaz lokalizacji:
   a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
   b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
   c) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
   d) nowych ogrodzeń betonowych prefabrykowanych od strony dróg publicznych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
   e) na terenie **UE-US-UK** od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe,
   f) 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 gminnej ewidencji zabytków: budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i stodoły;
2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji budynków:
   a) nakaz zachowania brył budynków i kształtu dachów,
   b) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także artykulacji elewacji budynków, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
   c) nakaz zachowania ceglanych elewacji budynków,
   d) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków z elewacjami ceglanymi i dekoracją architektoniczną,
   e) dopuszczenie przywrócenia historycznego rodzaju pokryć dachowych,
   f) nakaz uzgadniania projektowanych prac z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenu drogi publicznej **KDZ,** zgodnie z § 11**.**

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym symbolem **MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
1) lokalizację na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
   b) jednego budynku usługowego,
   c) budynków wolnostojących,
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. 6,
d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy niewiększej niż 60 m²,
e) urządzeń budowlanych,
f) wiat,
g) dojść i dojazdów,
h) kondygnacji podziemnych,
i) obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji wiat, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów, w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna,
4) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych niewiększym niż 45°;
5) wysokość zabudowy dla:
a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz niewięcej niż 10 m, a dla dachu płaskiego niewięcej niż 8 m,
b) budynków gospodarczo-garażowych – niewięcej niż 5,5 m, a dla dachu płaskiego niewięcej niż 3,5 m,
c) wiat i innych obiektów – do 3,5 m;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
9) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;
10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35,
11) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
a) niemniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
b) niemniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz niemniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 10 osób zatrudnionych, w tym nakazuje się zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stanowiących minimum 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla usług, lecz niemniej niż 1 stanowisko;
c) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej niemniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości.

§ 10. Na terenie usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonym symbolem **UE-US-UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:
a) budynków i budowli usługowych w zakresie edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
b) budynków wolnostojących,
c) urządzeń budowlanych;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) parkingów,
b) kondygnacji podziemnych,
c) wiat, w tym wiat przystankowych,
d) obiektów małej architektury,
e) obiektów i sieci infrastruktury;

3) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych niewiększym niż 45°;
4) wysokość zabudowy dla:
   a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych oraz niewięcej niż 13 m,
   b) wiat – do 3,5 m.
   c) innych obiektów budowlanych – niewięcej niż 6m;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2;
8) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej niemniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
11) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
   a) niemniej niż 1 miejsce do parkowania na każde na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym nakazuje się zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stanowiących minimum 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla usług, lecz niemniej niż 1 stanowisko;
   b) dopuszcza się lokalizację niewięcej niż 50% miejsc do parkowania poza działką budowlaną, w tym w przyległej drodze publicznej– ul. Krętej;
12) lokalizację miejsc do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie niemniejszej niż liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 10 lit. a.

§ 11. Na terenach drogi zbiorczej, oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ** 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 zieleni.

§ 12. 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:
      – 18m, dla terenu **MNW-U**,
      – 30 m, dla terenu **UE-US-UK**,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70º - 110º,
c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
1) uwzględnienie zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t. oraz z wyłączeniem konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10 m;
2) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) klasę techniczną dróg publicznych o symbolu: **KDZ** – zbiorczą;
2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu E-US-UK ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z ul. Krętej, położonej poza planem.

§ 15. 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;
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 zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej,
8) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
9) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;

10) 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.

§ 16. 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.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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