

Komorniki, dnia 22.09.2022 r.

PL.6727.494.2022

Wydział Inwestycji
w miejscu

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 2022 r., poz. 503), Urząd Gminy Komorniki informuje, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż drogi krajowej nr 5 Poznań – Wrocław, Szreniawa – Rosnówko - Uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/251/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 19 z 1998 r., poz. 250):

- działka o nr ewid. 44 - obręb Rosnowo-Szreniawa, gmina Komorniki, przeznaczona jest częściowo pod tereny boisk szkolnych (UOs), częściowo pod tereny usług niesprecyzowanych związanych z obsługą trasy Poznań-Wrocław (U),
- działka o nr ewid. 45 - obręb Rosnowo-Szreniawa, gmina Komorniki, przeznaczona jest pod tereny usług niesprecyzowanych związanych z obsługą trasy Poznań-Wrocław (U).

Z up. Wójta
Kierownik
Wydziału Planowania Przestrzennego
mgr Katarzyna Ślusarczyńska

Załączniki:

1. kserokopia ustaleń planu
2. wyrys z planu

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi:
Zuzanna Bąkowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego
tel. (61) 8 100 641

— 250 —

**Uchwała nr XXXVI/251/98
Rady Gminy Komorniki**

z dnia 27 kwietnia 1998 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż drogi krajowej nr 5 Poznań – Wrocław, Szreniawa – Rosnówko

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż drogi krajowej Nr 5 Poznań – Wrocław, Szreniawa – Rosnówko”.

PRZEPISY OGÓLNE

§1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, zatytułowany: „Szreniawa – Rosnówko, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wzdłuż drogi krajowej nr 5, Poznań – Wrocław” opracowany w skali 1:2000, stanowiący jej integralną część, zwany dalej rysunkiem planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy.
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, wymieniony w §1, stanowiący integralną część planu.
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie działki w jej granicach geodezyjnych, które będzie zgodne z funkcją podstawową określoną w rysunku planu przy pomocy ciągu wyrazowego lub symbolami i będzie wymieniona jako pierwsza w tymże ciągu
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć, że zastosowana zieleni wysoka i niska (drzewa i krzewy) stanowić będzie jako całość, skuteczną barierę izolacyjną, minimalizującą negatywny wpływ inwestycji na obszar ochraniający,
- 6) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć obszary zieleni, tworzącej ciągi ekologiczne tj. układ terenów zielonych stanowiący zespół elementów przyrody żywej oraz nieożywionej, wzajemnie ze sobą powiązanych,
- 7) nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że obszar pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą ulicy jest wykluczony z zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych centrali telefonicznej,

- 8) usługach niesprecyzowanych – należy przez to rozumieć inwestycje związane z usługami sportu i turystyki, rekreacji, usługami hotelarsko-gastronomicznymi, kultury, centrami konferencyjnymi, usługami handlowymi, stacjami paliw. Ewentualna uciążliwość wynikająca z tej działalności musi zamknąć się w obrębie działki geodezyjnej na której jest prowadzona,
- 9) usługach parkingowo-usługowych – należy przez to rozumieć takie inwestycje, które są związane z komunikacją i jej obsługą w zakresie handlowo-gastronomicznym.
- 10) terenach upraw polowych – należy przez to rozumieć te obszary, na których może być prowadzona działalność rolniczo-ogrodnicza bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi.
- 11) zieleni leśnej i parkowo-leśnej – należy przez to rozumieć zieleni, istniejącą lub projektowaną, której charakter można określić jako dziki lub półdziki, z minimalną, niezbędną ingerencją człowieka, polegającą na należytym jej utrzymywaniu oraz dbaniu o obszar na którym się znajduje.

**PRZEZNACZENIE TERENÓW, OZNACZENIE ICH
FUNKCJI ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA I ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA**

§3

Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania zostały określone w rysunku planu jako obowiązujące.

§4

Wyznacza się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. Tereny przeznaczone pod usługi turystyczno-sportowe UT/US.
3. Tereny przeznaczone pod usługi turystyczne UT.
4. Tereny usług niesprecyzowanych, związanych z obsługą trasy Poznań – Wrocław U.
5. Tereny pól golfowych i torów do jazdy konnej Ust.
6. Tereny boisk szkolnych UOs.
7. Tereny parkingowo-usługowe KS/U.
8. Tereny wód otwartych W i Wp, wraz z zielenią ekologiczną ZE/Wp.
9. Tereny zieleni ekologicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZE.
10. Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.
11. Tereny zieleni leśnej i parkowo-leśnej oznaczone symbolem RL.
12. Tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolem RP.
13. Tereny komunikacji kołowej i pieszej oraz prowadzenia infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych.

§5

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

§6

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia, obiektów mogących pogorszyć stan środowiska oraz hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce z wyłączeniem stacji paliw i centrów handlowych.

URZĄD GMINY
KOMORNIKI
 Wydział Planowania Przestrzennego
 62-052 Komorniki, ul. Stawna 57
 tel. 61 8100 841, 42 65 66

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów i placów składowych służących składowaniu używanych karoserii i innych używanych części samochodowych oraz utrzymywaniu istniejących placów składowych.

§8

Na terenie objętym planem zakazuje się budowy garaży dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 tony.

§9

Na terenie objętym planem zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów, których przeznaczenie jest sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW. PODZIAŁY GEODEZYJNE, FUNKCJA, KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY, WIELKOŚCI I WSKAŹNIKI

§10

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych kubaturowych innych niż: mieszkalne jednorodzinne, garażowe, gospodarcze.
2. W bryle budynku mieszkalnego możliwa jest lokalizacja funkcji usługowo-handlowych.
3. Zakazuje się lokalizowania funkcji usługowo-handlowych zakwalifikowanych jako inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska oraz stolarni, hurtowni, magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce.
4. Ustala się minimalne powierzchnie działek nowoprojektowanych i nowowydzielanych w ich granicach geodezyjnych:
 - 1) dla budynków wolnostojących i bliźniaczych: 400,0 m²,
 - 2) dla budynków szeregowych: 300,0 m².
5. Linie zabudowy projektowanych budynków mieszkalnych ustala się jako obowiązującą w odległości 7,0 m od frontowej projektowanej granicy działki z wyłączeniem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce o powierzchni większej niż 1200,0 m², dla których w/w linia jest linią nieprzekraczalną.
6. Ustala się dla budynków garażowo-gospodarczych nieprzekraczalną linię zabudowy, biegnącą w odległości 7,0 m od frontowej projektowanej granicy działki.
7. Ustala się max wysokość budynków mieszkalnych i wynosi ona 12,0 m, od poziomu terenu do kalenicy dachu.
8. Ustala się następujące kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych:
 - 1) budynki 1-kondygnacyjne: 18 stopni – 45 stopni,
 - 2) budynki pozostałe: 35 stopni – 45 stopni.
9. Zabrania się lokalizowania na działce budynków garażowych i gospodarczych o łącznej pow. zabudowy większej niż 40,0 m².
10. Maksymalna wysokość ścian budynków garażowo-gospodarczych nie może przekroczyć 3,0 m od poziomu terenu do okapu dachu.
11. Suma powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i obiektów garażowo-gospodarczych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.
12. Istniejące budynki mieszkalne, garażowo-gospodarcze, usługowe, mogą podlegać przebudowie, modernizacji, rozbudowie, pod warunkiem zachowania zasad określonych w §10 ust. 1 do 11.

§11

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach przeznaczonych pod usługi turystyczno-sportowe UT/US.

1. Na w/w terenach zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów poza związanymi z: usługami sportowo-turystycznymi rekreacyjnymi, hotelarsko-gastronomicznymi usługami kultury, centrami konferencyjnymi.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek nowoprojektowanych i nowowydzielanych w ich granicach geodezyjnych: 6,5 ha.
3. Ustala się, że max pow. zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych znajdujących się na działce może wynieść 45% powierzchni działki.
4. Ustala się następujące, max wysokości budynków:
 - 1) hotelarsko-gastronomiczno-administracyjne: 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 2) sportowych (hale i baseny): 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 3) garażowych i gospodarczych: wys. ściany nie może przekroczyć 3,0 m od poziomu terenu do okapu dachu.
5. Dla wszystkich obiektów kubaturowych określa się nieprzekraczalną linię zabudowy biegnącą w odległości 20,0 m od frontowej, projektowanej granicy działki.
6. Na działkach można lokalizować elementy reklamowe lub konstrukcje technologiczne o gabarytach większych niż określone dla budynków (np. wieże widokowe, maszty itp.)
7. Zabrania się lokalizowania stacji paliw.
8. Na w/w obszarze można lokalizować obiekty związane z obsługą techniczną danej inwestycji (stacje trafo, przepompownie itp.).
9. Na terenie planowanej inwestycji należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, wynikającą z rodzaju prowadzonej inwestycji.

§12

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach usług turystycznych UT.

1. Zakazuje się sytuowania na działce innych obiektów niż: związane z usługami sportowo-turystycznymi, rekreacyjnymi, hotelarsko-gastronomicznymi oraz obiektami związanymi z działalnością prowadzoną na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem Ust.
2. Nowoprojektowane i nowowydzielane działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż: 2,0 ha.
3. Dla w/w terenów obowiązują także ustalenia zapisane w §11 ust. 3 do 9.

§13

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach usług niesprecyzowanych U.

1. Zakazuje się sytuowania na działce innych obiektów niż: związane z usługami sportu, turystyki, rekreacji, hotelarsko-gastronomicznymi, usługami kultury, centrami konferencyjnymi, usługami handlowymi, stacjami paliw.
2. Nowoprojektowane i nowowydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 1,5 ha.
3. Każda potencjalna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może wykroczyć poza granicę działki na której jest prowadzona.
4. Dla w/w terenów obowiązują także ustalenia zapisane w §11 ust. 3, 4, 5, 6, 8, 9.

§14

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach usług parkingowo-handlowo-gastronomicznych KS/U.

1. Nowoprojektowana i nowowydzielana działka nie może mieć powierzchni mniejszej niż 800,0 m².
2. Zakazuje się sytuowania na działce obiektów innych niż: parkingi i obiekty związane z usługami handlowo-gastronomicznymi.
3. Ustala się następujące max wysokości budynków:
 - 1) handlowo-gastronomicznych: 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
4. Ustala się następujące kąty nachylenia połaci dachowych: od 18 do 45 stopni.
5. Ustala się, że max pow. zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych znajdujących się na działce może wynieść 45% pow. działki.
6. Minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej na działce dla terenów o których mowa wynosi 40% powierzchni tej działki.
7. Miejsca parkingowo-postojowe należy wykonać jako azurowe, przepuszczalne uzupełnione zielenią niską i wysoką.

§15

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach pól golfowych i torach do jazdy konnej Ust.

1. Na terenach o których mowa, zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych, a ewentualną obsługę tych obszarów należy przewidzieć na terenach do tych przeznaczonych.
2. Wzdłuż drogi krajowej nr 5, w granicach opracowania niniejszego planu, zakazuje się lokalizowania tablic reklamowych.

§16

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach boisk szkolnych UOs.

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem budynków związanych z funkcją podstawową, których łączna pow. zabudowy nie przekroczy 3000 m², a ich wysokość nie przekroczy 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, którego kąt nachylenia wyniesie 18 do 45 stopni.
2. Sezonowo, jest możliwe ustawianie czasowych obiektów sportowych typu: namiot – „balon”, przykrywający korty tenisowe, itp.

§17

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach zielonych oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZI (zieleni izolacyjna), ZE (zieleni ekologiczna), RL (zieleni leśna i parkowo-leśna).

1. Zabrania się lokalizowania jakichkolwiek obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych.
2. Należy dążyć do maksymalnej ochrony zieleni istniejącej na terenie objętym planem.
3. Minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej na w/w terenie wynosi 80% powierzchni działki.
4. Na terenach zieleni leśnej, parkowo-leśnej i zieleni ekologicznej można lokalizować elementy małej architektury wraz ze ścieżkami i szlakami pieszo-rowerowo-konnymi.
5. Zabrania się lokalizowania elementów reklamowych, a w szczególności: plansz, tablic, form przestrzennych itp.

§18

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach wód otwartych wraz z zielenią (Wp, W, ZE/Wp).

1. Teren ZE/Wp oraz Wp to tereny rezerwowane pod zalew wodny, stanowiący jednocześnie zbiornik p-poz. – zabezpieczający tereny leśne Wielkopolskiego Parku Narodowego i wyłączony jest z jakichkolwiek inwestycji.
2. Na brzegach nowoprojektowanego zbiornika wodnego – zalewu, można urządzać plaże – kąpieliska wraz z niezbędną infrastrukturą bez prawa lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Sezonowo dopuszcza się działalność gastronomiczno-handlową prowadzoną w obiektach tymczasowych o pow. zabudowy do 25,0 m².

§19

Tereny upraw polowych RP mogą być przeznaczone wyłącznie na cele rolniczo-ogrodnicze z uwzględnieniem §2 ust. 10.

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA. ZASADY OBSŁUGI, PARAMETRY, WSKAŹNIKI

§20

Linie rozgraniczające ulic, placów, ciągów pieszych, dróg publicznych określa rysunek planu.

§21

Zakazuje się wydzielania gruntów pod drogi i ulice, dla których rysunek planu nie określił przebiegu i nie wyznaczył go liniami rozgraniczającymi.

§22

W obrębie pasów drogowych, ciągów pieszych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zabrania się sytuowania jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

§23

Szerokość pasów drogowych i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających określono w rysunku planu, przyjmując następujące podstawowe ich parametry.

1. Szerokość ulic zbiorczych oznaczonych symbolami DK5 i DW648, DW212 wynosi 20-30 m, w zależności od stanu zainwestowania oraz możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej.
2. Szerokość ulic lokalnych i dojazdowych ustala się na 10,0-20,0 m, w zależności od stanu zainwestowania oraz możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów pieszych i pieszojezdnych określono w rysunku planu i mieści się ona w granicach: 5,0-10,0 m, w zależności od stanu zainwestowania oraz możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej.
4. Droga pieszo-rowerowa oznaczona w rysunku planu symbolem DR, ma szerokość 3,0 m.

§24

Rysunek planu określa lokalizację stacji transformatorowej w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

KOMORNIKI
Zarząd Planowania Przestrzennego
62-532 Komorniki, ul. Stawna 1
tel. 61 8100 611, 42 65 66 §25
fax 61 8100 615

Wszelkie inwestycje liniowe należy lokalizować w obszarze pasów komunikacyjnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§26

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, można lokalizować urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej na terenach innych niż wskazane w planie przy wszechstronnym ich uzgodnieniu z instytucjami do tego upoważnionymi oraz ze stronami zainteresowanymi w sprawie.

§27

W momencie zrealizowania kanalizacji sanitarnej gminnej oraz zaistnienia możliwości technicznych wprowadza się nakaz przyłączenia każdej inwestycji do wybudowania kolektora.

**STAWKA SŁUŻĄCA NALICZANIU OPLAT NA RZECZ
GMINY**

§28

Stawkę procentową od wzrostu wartości terenu służącą naliczaniu opłaty na rzecz gminy Komorniki ustala się na 30%.

PRZEPISY KOŃCOWE

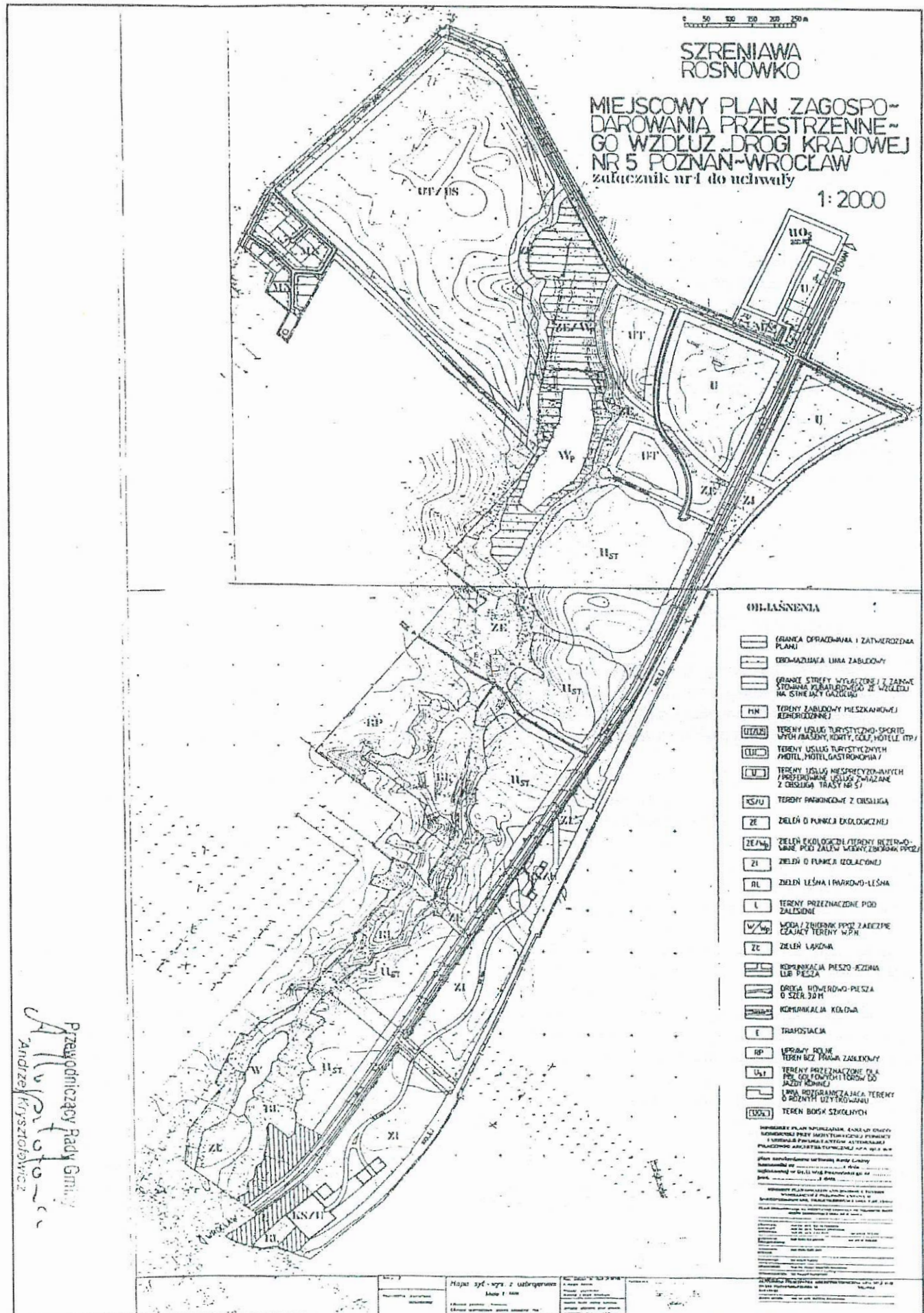
§29

Traci moc uchwała nr XIII/46/85 Gminnej Rady Narodowej Komorniki z dnia 23 grudnia 1985 r., nr XIX/67/86 z dnia 15 grudnia 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 1 z 1987 r. poz. 1i 19) i nr XXV/31/92 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 15 poz. 133) w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§30

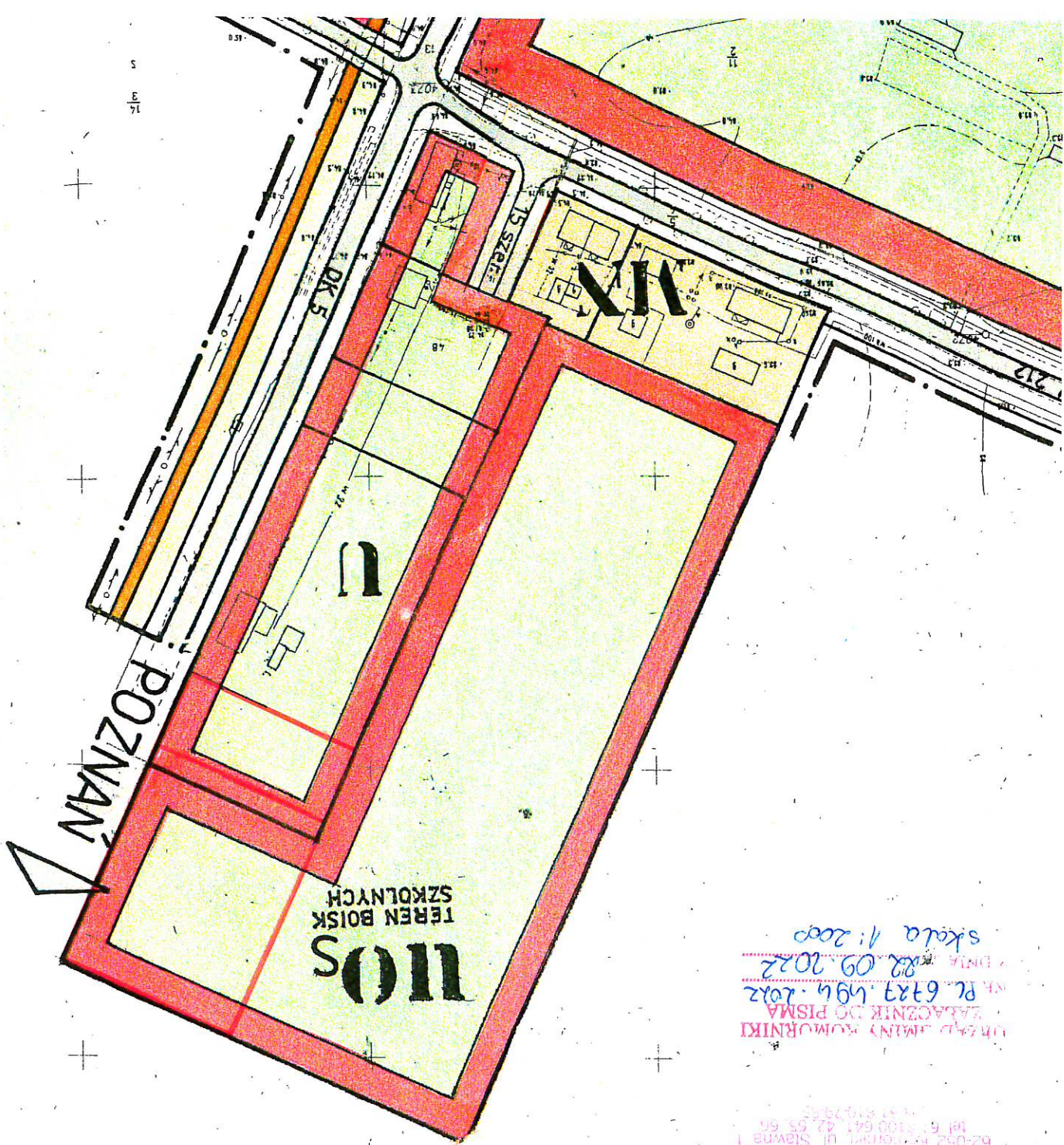
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Andrzej Krysztofowicz



PRZECIENIE DROGI KRAJOWEJ Z DROGI KRAJOWEJ WROCLAW I DO UCHWALY

1:2000



URZĄD GMINY
KOMUNIKACJI
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZECIENIEGO
62-052 Wrocław, ul. Sława 1
tel. 61 810 641, 42 65 60
fax 61 810 79 85
URZĄD GMINY KOMUNIKACJI
ZŁĄCZENIE DO PISMA
nr 61.6723.194.2012
DATA: 22.09.2012
skala 1:2000