

**Uchwała Nr ...../...../2013  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia .....**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w obszarze terenów rolnych w rejonie ul. Polnej i Rosnowieckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951) uchwała się, co następuje:

- §1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w obszarze terenów rolnych w rejonie ul. Polnej i Rosnowieckiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki”, zwany dalej planem.
2. Integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały jest rysunek planu miejscowego zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w obszarze terenów rolnych w rejonie ul. Polnej i Rosnowieckiej”, sporządzony na mapie w skali 1:2000.
3. Załącznikiem Nr 2 jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
4. Załącznikiem Nr 3 jest rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
5. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 2.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) strefie ochronnej (odległości podstawowej), którą wyznacza się dla bezpieczeństwa obiektów budowlanych względem istniejącego gazociągu - należy przez to rozumieć

- odległość istniejącego gazociągu od obiektów terenowych, którą wyznacza się wg odrębnych przepisów;
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy rozumianej jako suma powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchni terenu do powierzchni działki budowlanej;
  - 4) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
  - 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
  - 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.
- §3. 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zostały określone w §4, §5 uchwały.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone w §6, §7, §8, §9 uchwały.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały określone w §6, §13 uchwały.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zostały określone w §10 uchwały.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zostały określone na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny przestrzeni publicznych.
  6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w §6 uchwały.
  7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych nie zostały określone ponieważ na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  8. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, gdyż na obszarze opracowania takie obszary nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Scalanie i zasady podziału nieruchomości objętych planem winny następować na podstawie przepisów odrębnych.
  9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zostały określone w §7, §9, §12.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały określone w §8, §11, §12.
  11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów nie zostały określone, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.
  12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone w §14 uchwały.
  13. Obszar znajdujący się w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego określono na rysunku planu.
- §4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego:
- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
  - 5) strefa zakazu lokalizowania ogrodzeń;
  - 6) strefa ochronna (odległości podstawowej) gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej .
- §5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolami:
- 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
  - 2) R – tereny rolnicze;
  - 3) KD-D – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej;
  - 4) ZL – las.
- §6. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
  - 2) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 3) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 8,
  - 4) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,02;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednolokalowego na jednej działce budowlanej;
  - 8) wysokość budynku mieszkalnego nie większą niż 10 m;
  - 9) lokalizację budynku mieszkalnego kalenicą równoległą do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D;

- 10) lokalizację budynków mieszkalnych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 40 stopni;
  - 11) wysokość budynków innych niż mieszkalne nie większą niż 12 m;
  - 12) dowolną geometrię dachów budynków niemieszkalnych;
  - 13) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;
  - 14) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych;
  - 15) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
  - 16) zakaz lokalizowania ogrodzeń w strefie zakazu lokalizowania ogrodzeń;
  - 17) zakaz lokalizacji reklam;
  - 18) lokalizację stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska jeden budynek mieszkalny.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM dopuszcza się:
- 1) lokalizowanie budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej, garaży, budynków gospodarczych, wiat garażowych oraz budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych, których wysokość nie może przekraczać 10 metrów;
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, w tym stacji transformatorowej;
  - 4) lokalizację ażurowych ogrodzeń o wysokości nie większej niż 2,2 m;
  - 5) lokalizację niezblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działki budowlanej nie stanowiącej granicy z drogą publiczną;
  - 6) lokalizację urządzeń wodnych;
  - 7) lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>;
  - 8) wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup> przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 9) lokalizację urządzeń budowlanych.

§7. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R ustala się:

- 1) użytkowanie rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i reklam;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 6;
- 5) utrzymanie istniejących urządzeń melioracji podstawowej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych, których wysokość nie może przekraczać 10 metrów;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) przebudowę lub remont istniejących urządzeń melioracji podstawowej;
- 4) lokalizację, wydzielanie dróg wewnętrznych, ścieżki rowerowej, pieszej, zjazdów, przejazdów;
- 5) lokalizację obiektów małej retencji;
- 6) lokalizację ogrodzeń obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w formie ażurowych ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 7) lokalizację i roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń melioracyjnych.

§8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się:

- 1) lokalizację budowli drogowych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – uzbrojenia terenu;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 5) lokalizację zjazdów;
- 6) lokalizację obiektów małej architektury.

§9. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

- 1) zagospodarowanie leśne;
- 2) zakaz lokalizacji budynków związanych z produkcją leśną;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL dopuszcza się przebudowę, remont sieci infrastruktury technicznej.

§10. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej. Na prowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych. należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§11. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub studni;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości technicznych do szczelnego zbiornika bezodpływowego;

- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
  - 6) ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej z uwzględnieniem ich segregacji oraz dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
  - 7) ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji między innymi: energii elektrycznej, paliw stałych, płynnych i gazowych oraz alternatywnych źródeł energii.
- §12. 1. W strefie ochronnej (odległości podstawowej) gazociągu wysokiego ciśnienia zakazuje się lokalizacji zabudowy, sadzenia drzew, podejmowania jakiegokolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
2. W strefie ochronnej (odległości podstawowej) gazociągu wysokiego ciśnienia jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w §7, §8.
3. W strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w §6, §7.
- §13. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi 1RM, 2RM, 3RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- §14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.
- §15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.
- §16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.