

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Wiry w rejonie ulic: Południowej i Słonecznej.

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. z 2015 r., poz. 199¹), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Południowej i Słonecznej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LIV/473/2014 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 października 2014 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Południowej i Słonecznej”.

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;

2) budynku usługowo-mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek z wydzielonym lokalem mieszkalnym oraz lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 75% powierzchni całkowitej budynku, dopuszcza się wydzielenie więcej niż jednego lokalu użytkowego;

3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połąc jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;

4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego połącie są pochylone pod kątem od 30° do 45°;

5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265.

- 8) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynek, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1; obowiązek zachowania linii zabudowy dotyczy również wiat;
- 11) działalności usługowej – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność, której oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności terenu na którym jest prowadzona, a związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m², gastronomii, przy czym zakazuje się realizacji myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji benzynowych, handlu hurtowego, stolarni, usług związanych z transportem ciężarowym;
- 12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 60% szerokości ściany frontowej: na terenach MN - budynku mieszkalnego, a na terenach U/MNU budynku usługowo-mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 1; obowiązek zachowania linii zabudowy dotyczy również wiat;
- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
- 15) segmencie – należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie usługowo-mieszkaniowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek użytkowy.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,**
- b) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN,**
- c) tereny zieleni urządzonej z terenami sportowo-rekreacyjnymi, oznaczone symbolem: **1ZP/US, 2ZP/US,**
- d) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP,**
- e) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem: **1E, 2E, 3E,**
- f) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem: **KDL,**
- g) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,**
- h) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW;**
- i) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **KXX.**

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować według nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - b) dla terenu 8MN wzdłuż drogi 1KDD, w części przez którą przebiega linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym, do czasu jej usunięcia, przeniesienia lub skablowania obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - c) dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadła do bocznych granic działki, budynek mieszkalny należy zlokalizować prostopadle do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z linią zabudowy,
 - d) dla działek narożnikowych, w obrębie których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, drugą linię zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalną,
 - e) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - f) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, wykusze, tarasy, ganki wejściowe, schody, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- 2) zachować odległości budynków i wiat od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych blaszanych, obiektów budowlanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych i z prefabrykowanych przeseł betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg oraz terenu ciągu pieszo-rowerowego,
 - b) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia,
 - c) wyższych niż 1,5 m;
- 5) zakazuje się stosowania dla elewacji i dachów kolorów w odcieniach niebieskiego, różowego oraz fioletowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji zapisanych w planie;
- 2) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na

terenach oznaczonych symbolami:

- a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) ZP/US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu;
- 2) na prowadzenie badań archeologicznych, o których mowa w lit. a, należy uzyskać pozwolenie przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ogrodzeniach lub ścianach budynków,
 - c) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, anteny telewizyjne na ścianach frontowych budynków;
- 2) ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia dla każdej z ulic, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN; 8MN, 9MN:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN; 8MN,
 - b) wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie: 9MN,
 - c) budynków gospodarczo – garażowych,
 - d) wiat,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo – garażowego, jednej wiaty;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie parametrów i wskaźników ustalonych niniejszym planem;
- 4) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) poziom parteru nowych budynków mieszkalnych:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) dach:

- stromy,
 - dla przykryć ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego możliwość stosowania dowolnej geometrii dachu;
 - pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha lub gont,
 - kolor pokrycia: blachodachówki i dachówki- – w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego, blachy lub gonty – niebarwione lub barwione w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego,
 - dla istniejących budynków, przy prowadzeniu robót budowlanych, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż 3,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim i 5,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) dach:
 - stromy, pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha lub gont,
 - kolor pokrycia dachu stromego: blachodachówki i dachówki – w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego, blachy lub gonty – niebarwione lub barwione w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego,
 - płaski, pokrycie i kolor dowolne;
- 7) maksymalna wysokość obiektu budowlanego aniżeli wymienionego wyżej: 10,0 m;
- 8) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,0,
 - b) minimalną: 0,01;
- 9) powierzchnia zabudowy:
- a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 8MN, 9MN: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7MN: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
- a) na każdy lokal mieszkalny - minimum 2 miejsca postojowe,
 - b) na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym - minimum 2 miejsca postojowe,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 10;
- 12) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna wielkość działki budowlanej: 700 m², przy czym parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.
- 13) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie uchwały.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN:

1) ustala się możliwość lokalizacji:

- a) budynków usługowo-mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym działalność usługową należy lokalizować w parterach budynków,
- b) budynków gospodarczo-garażowych, za wyjątkiem terenu 2U/MN,
- c) wiat,

- d) dojść, dojazdów, ścieżek spacerowych lub rowerowych,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) zieleni,
 - i) strefy miejsc postojowych na terenie 2U/MN;
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku usługowo-mieszkalnego usytuowanego przy obowiązującej linii zabudowy, jednego budynku gospodarczo – garażowego, jednej wiaty;
 - 3) ustala się realizację budynków usługowo-mieszkalnych w zabudowie szeregowej;
 - 4) dla budynku usługowo-mieszkalnego ustala się:
 - a) wysokość: od 9,0 do 12,0 m do kalenicy,
 - b) poziom parteru:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
 - c) szerokość elewacji frontowej jednego segmentu:
 - minimalna: 6,0 m,
 - maksymalna: 12,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) dach:
 - stromy,
 - dla przykryć ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego możliwość stosowania dowolnej geometrii dachu;
 - kalenica główna usytuowana prostopadle do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha lub gont,
 - kolor pokrycia: blachodachówki i dachówki – w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego, blachy lub gonty – niebarwione lub barwione w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego;
 - f) elewacje frontowe:
 - wykonać ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej,
 - od strony drogi KDL należy kształtować elewacje, w których okna i przeszklenie nie powinny przekraczać 40% powierzchni elewacji frontowej każdej kondygnacji, przy czym w kondygnacji parterowej przeszklenia nie mogą przekraczać 80% powierzchni elewacji frontowej kondygnacji,
 - g) główne wejście do budynków od strony drogi KDL;
 - 5) dla budynku gospodarczo – garażowego i dla wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim i 6,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) dach:
 - stromy, pokryty blachodachówką, dachówką, blachą lub gontem,
 - kolor pokrycia dachu stromego: blachodachówki i dachówki – w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego, blachy lub gonty – niebarwione lub barwione w odcieniach czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego,
 - płaski, pokrycie i kolor dowolne,
 - 6) maksymalna wysokość innego obiektu budowlanego aniżeli wymienionego wyżej: 12,0 m;
 - 7) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 1,3,
- b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki, w tym:
 - a) na każdy lokal mieszkalny - minimum 2 miejsca postojowe,
 - b) na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego - minimum 2 miejsca postojowe,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach o których mowa w pkt 9,
 - d) dopuszczenie wliczenia do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych poza granicami inwestycji, w tym poza granicami planu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym miałyby być realizowane miejsca postojowe lub w uzgodnieniu z zarządcą tego terenu;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 800 m²,
 - b) podane w lit. a parametry nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości,
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie uchwały.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej z terenami sportowo-rekreacyjnymi 1ZP/US, 2ZP/US:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej,
 - c) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych,
 - d) parkingów rowerowych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej ZP:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach elektroenergetyki 1E, 2E, 3E:

- 1) lokalizowanie wyłącznie obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych, wymienionych w punkcie 1, do linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym maksymalna wysokość

objektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy następującej stacji transformatorowej;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 0,50,

b) minimalną: 0,01;

4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) przedmiotowy teren częściowo znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego Mosina; granica złoża została pokazana na rysunku planu;

2) ochronie podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska dolina Kopalna.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowymi:

1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

a) minimalna powierzchnia działek:

– na terenach MN nie może być mniejsza niż 700 m²,

– na terenach U/MN nie może być mniejsza niż 800 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki

– na terenach MN nie może być mniejsza niż 20,0 m,

– na terenach U/MN nie może być mniejsza niż 6,0 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – 90⁰, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80⁰ - 100⁰;

d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wydaniem pozwolenia na budowę;

2) do czasu usunięcia, skablowania lub przeniesienia istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV:

a) wyznacza się pas technologiczny o szerokości 15,0 m, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m,

b) ustala się możliwość realizacji miejsc postojowych oraz infrastruktury drogowej.

3) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym ustala się konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i wyznaczonych niniejszym planem dróg

publicznych oraz dróg wewnętrznych;

- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Na terenach dróg publicznych: KDL i 1KDD, 2KDD, 3KDDD, 4KDD, na terenach dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW oraz na terenie ciągu pieszo-rowerowego KXX dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji.

§ 19. Dla drogi publicznej o charakterze ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolem: KDL, ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizacji:
 - a) chodników, dróg rowerowych,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 20. Dla dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDDD, 4KDD, ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizacji:
 - a) chodników, dróg rowerowych,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - g) zieleni.

§ 21. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) chodników, dróg rowerowych,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - g) zieleni.

§ 22. Dla ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku symbolem KXX, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) chodników, dróg rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - d) tablic informacyjnych,

- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) dojazdu do terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **3E**,
- g) zieleni.

- § 23.** 1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu.
2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:
- 1) ścieki komunalne: do sieci kanalizacyjnej sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
 - 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, lub w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
 - 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - 4) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
 - 5) gaz: z sieci gazowej;
 - 6) ciepło: przy wykorzystaniu stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
 - 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 24. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 25. Określa się stawkę procentową w wysokości: 1%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 23 października 2014 r. na sesji Rady Komorniki Uchwały Nr LIV/473/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Południowej i Słonecznej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 21 ha. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje plan miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XIX/126/2004 z dnia 29 marca 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 103 z 2004 r., poz. 2069, 2070), zgodnie, z którym część terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową z usługami nieuciążliwymi, pod usługi administracji i kultury, pod zieleń i usługi nieuciążliwe oraz pod tereny komunikacyjne.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań odnośnie wymaganej ilości miejsc parkingowych i wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.), zwanej dalej „uuis”, Burmistrz Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Wykonane koncepcje przedstawiały różne sposoby zagospodarowania terenu, w tym ukazywały różny układ komunikacyjny oraz zróżnicowaną wielkość działek. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Wir. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28) Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Istotnym uwarunkowaniem w inwestowaniu na obszarze objętym planem było i jest przede wszystkim stan własności i kształt zastanych, istniejących działek. Starano się tak prowadzić nowy

układ komunikacyjny, by osią dróg były istniejące granice działek będących własnością różnych osób. Taki sposób wydzielenia dróg wydawał się najbardziej racjonalny.

Zapisy studium ukierunkowały zagospodarowanie do zmiany lub uszczegółowienia funkcji przedmiotowych terenów, gdyż znaczna część obszaru planu została określona jako tereny osiedleńcze mieszane, na których przewiduje się lokalizację budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinne, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m², obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne.

Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym, tym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, sygn. akt II OSK 968/12 *„ustalenia zawarte w planie miejscowym mogą więc w znacznym stopniu ograniczać prawo własności terenów objętych tym planem. Każdy ma bowiem prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Z ostatnio cytowanego przepisu wynika więc, że prawo własności może być wykonywane w granicach określonych ustawą i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a nadto w sposób nienaruszający chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich. Przepis ten jest zharmonizowany z art. 140 k.c. stanowiącym, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (zob. wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2011 r., sygn. II OSK 595/11). Granice przyznanego gminie władztwa planistycznego wyznaczają zasady przyjęte w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Do zasad konstytucyjnych wyznaczających władztwo planistyczne należy zaliczyć zasadę ochrony prawa własności (art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 Konstytucji). Konstytucja dopuszcza ingerencję w prawo własności ale w granicach wyznaczonych przepisami ustaw.”*

Ponadto *„Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Ingerencja w sferę prawa do nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów (por. wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 1708/09, [w:] CBOSA). Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany jest na podstawie delegacji ustawowej, to ograniczenia w prawie własności wprowadzane tym planem są prawnie dopuszczalne. Ustalenia planu mogą ograniczać własność i takie regulacje nie stanowią naruszenia prawa o ile dzieje się to poszanowaniem prawa, w tym chronionych wartości konstytucyjnych – również (...) zasady proporcjonalności”* (wyrok NSA sygn. akt II OSK 1208/13).

Powyższymi wytycznymi kierowano się właśnie przy opracowaniu projektu planu, który ostatecznie stał się kompromisem pomiędzy tym co jest najkorzystniejsze dla właścicieli gruntów, tym do czego może się zobowiązać gmina, tym o co wnosili mieszkańcy Wir. Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią uzupełnienie zabudowy istniejącej, zarówno mieszkaniowej, usługowej oraz użyteczności publicznej (tereny zielone).

Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględniania walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny poprzez kontynuację funkcji, charakteru zabudowy i jej parametrów. Wyznaczając układ komunikacyjny, w znacznym stopniu oparto się na istniejących drogach. Wyznaczając linie zabudowy, zarezerwowano miejsce dla budowy dróg rowerowych i chodników.

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków – spełniono wyznaczając archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono konieczność prowadzenia badań archeologicznych. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i interes publiczny. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym zapisując wytyczne Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w tym szerokopasmowej są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Obszar objęty planem nie posiada pełnego uzbrojenia technicznego. Uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zatem zwiększenie dotychczas wydatków gminy. Teren objęty planem, w części znajduje się na obszarze o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, a w części poza granicami jednostki. Planowana zabudowa poszerza granice tej jednostki. Jednak w pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy, którego ewentualne przedłużenie do obszaru planu, będzie przyczyniało się do rozwiązania obsługi komunikacyjnego tego obszaru. Ponadto zainwestowanie na terenie objętym planem lub bliskie sąsiedztwo tego zainwestowania, umożliwi uzbrojenie tego terenu, ale i racjonalne wykorzystanie istniejącego już uzbrojenia.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LIV/473/2014 z dnia 23 października 2014 r. W uchwale tej, miejscowe plany, które obowiązywały dla przedmiotowego obszaru, zostały uznane za częściowo nieaktualne, między innymi ze względu na to, iż umożliwiają nadmierną intensyfikację wykorzystania terenu. Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 21.10.2015 r. do 20.11.2015 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 4.11.2015 r., uwagi przyjmowano do 7.12.2015 r. Zarówno na dyskusji publicznej, jak i w ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły uwagi, które Wójt Gminy Komorniki rozstrzygnięciem z dnia 23 grudnia 2015 r., dziesięć uwag uwzględnił, a cztery uwagi zostały nieuwzględnione. Po wprowadzeniu zmian wynikających z rozstrzygnięcia, projekt planu nie wymagał ponownego opiniowania i uzgadniania, w związku z tym wszczęto ponowne wyłożenie do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 15 lutego 2016 r. do 15 marca 2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 23 lutego 2016 r., uwagi przyjmowano do 30 marca 2016 r.

Obszar zajmuje gleby dobrej przydatności rolniczej. Występują tu klasy RIVa o powierzchni 14,6834 ha, V o powierzchni 0,3132, oraz tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba), zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp), inne tereny zabudowane (Bi) oraz drogi.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Południowej i Słonecznej. Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Rada Gminy przed podjęciem uchwały dotyczącej uchwalenia przedmiotowego planu, *rozstrzygnęła*

o nieuwzględnieniu uwag odrzuconych przez Wójta. Szczegółowe uzasadnienie stanowiska Rady Gminy rozstrzygającego w sprawie wniesionych uwag wraz z wykazem nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 niniejszej uchwały.