

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 2016 r. poz. 446) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 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 Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej”.
- 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są pochylone pod kątem od 30° do 45°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890

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;

- 8) usługach – 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;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 60% szerokości ściany frontowej budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1, obowiązek zachowania linii zabudowy dotyczy również wiat;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) ścianach frontowych budynków – należy przez to rozumieć ścianę budynku usytuowaną od strony tej części działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 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 symbolami: **1MN, 2MN, 3MN,**
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U,**
 - c) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL,**
 - d) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E,**
 - e) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem: **K,**
 - f) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,**
 - g) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,**
 - h) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW;**
 - i) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS i 2WS;**
- 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 zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - c) dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadłą do bocznych granic działki, budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy należy zlokalizować prostopadłe do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z obowiązującą 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) przy sytuowaniu zabudowy w sąsiedztwie terenu lasu, oznaczonego na rysunku ZL uwzględnić przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej;
 - 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) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejących budynkach z zachowaniem parametrów budynków i wiat oraz pozostałych ustaleń planu;
 - 3) 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 w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia,
 - c) wyższych niż 1,5 m;
 - 5) zakazuje się stosowania dla elewacji kolorów w odcieniach niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - 6) ustala się kolorystykę pokryć dachowych: w odcieniach czerwonego, ceglatego, brązowego, szarości lub czarnego.

§ 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) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) usługi realizowane na obszarze planu prowadzić zgodnie z § 3 pkt 8 planu.

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

- 1) nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, pokazanych na rysunku planu;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) urządzeń i tablic 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.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych,
 - c) wiat,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) 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) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej,
 - 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,
 - pokrycie: blachodachówką lub dachówką, blachą lub gontem,
 - dla istniejących budynków, przy prowadzeniu robót budowlanych, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) 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,
 - c) dach:
 - płaski, pokrycie dowolne,

- stromy, pokrycie blachodachówką lub dachówką, blachą lub gontem,
 - dla istniejących budynków, przy prowadzeniu robót budowlanych, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,80,
 - b) minimalną: 0,01;
 - 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) na każdy lokal mieszkalny - minimum 2 miejsca postojowe,
 - b) na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - minimum 2 miejsca postojowe,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
 - 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z jednym lokalem mieszkalnym: 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi: 800 m²,
 - b) parametr określony w lit. a, nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększania sąsiednich nieruchomości.
 - 11) 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 mieszkaniowo-usługowej: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) wolno stojących budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych,
 - e) wiat,
 - f) dojazdów, dojazdów,
 - g) miejsc postojowych,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczo – garażowego, jednej wiaty;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego ustala się:
 - a) wysokość: do 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) poziom parteru:
 - 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 architektonicznych możliwość stosowania dowolnej geometrii dachu,
 - pokrycie: blachodachówką lub dachówką, blachą lub gontem,
 - dla istniejących budynków, przy prowadzeniu robót budowlanych, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 4) dla budynku usługowego ustala się:
- a) możliwość lokalizacji jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 150 m²,
 - c) wysokość:
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim i 7,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - I kondygnacja nadziemna,
 - d) dach:
 - stromy, pokryty blachodachówką lub dachówką, blachą,
 - płaski, pokrycie dowolne,
 - dla istniejących budynkach, przy prowadzeniu robót budowlanych, dopuszczenie zachowanie dotychczasowej geometrii dachów;
- 5) dla budynku gospodarczo – garażowego i dla wiaty ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy każdego z budynków lub wiaty: 60 m²,
 - b) 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,
 - c) dach:
 - stromy, pokryty blachodachówką lub dachówką, blachą,
 - płaski, pokrycie dowolne,
 - dla istniejących budynkach, przy prowadzeniu robót budowlanych, dopuszczenie zachowanie dotychczasowej geometrii dachów;
- 6) powierzchnia zabudowy:
- a) maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji tylko funkcji mieszkalnej z budynkiem gospodarczo-garażowym i wata,
 - b) maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji funkcji usługowej;
- 7) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,0,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) 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 lub budynku usługowego - minimum 2 miejsca postojowe,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
- 10) 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,

- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie uchwały.

§ 11. Na terenie lasu **ZL** ustala się zakaz lokalizowania obiektów innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń turystycznych.

§ 12. Zasady kształtowania zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej **ZP**:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków i wiat;
- 4) ustala się możliwość realizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu zabaw, siłowni zewnętrznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

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

- 1) ustala się 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) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, wymienionych w punkcie 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacja, **K**:

- 1) ustala się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką ściekową;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, wymienionych w punkcie 1, do linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) maksymalna wysokość obiektu budowlanego: 3,5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Zasady kształtowania zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS**:

- 1) utrzymuje się istniejące zbiorniki wodne oraz prowadzenie przy nim wszelkich prac;
- 2) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniej niż: 90%.

§ 16. 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) ochronie podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

§ 17. 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 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z jednym lokalem mieszkalnym oraz 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - na terenach MN/U nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - na terenach MN nie może być mniejsza niż 18,0 m,
 - na terenach MN/U nie może być mniejsza niż 18,0 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.

§ 18. 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 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, przy czym:
 - a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych,
 - b) należy zapewnić dostęp do urządzeń drenarskich,
 - c) na istniejącej sieci drenarskiej do czasu wykonania prac określonych w lit a ustala się zakaz:
 - ustawiania ogrodzeń na podmurówce,
 - realizacji nasadzeń roślinnością wieloletnią,
 - d) w przypadku kolizji sieci drenarskiej z zabudową należy wykonać miejscowo jej przebudowę lub przełożenie poza budynki w sposób gwarantujący jej dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

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

- 1) obsługę komunikacyjną ustala się z dróg leżących poza granicami planu oraz w jego granicach;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Dla drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku symbolem: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**, ustala się:

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

§ 21. Dla dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, 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.

§ 22. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

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

h) zieleni.

§ 23. 1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu.

2. Ustala się zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej 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) z terenów dróg 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW: odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) z pozostałych terenów: 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: 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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/...../2016
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2016 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 26 marca 2015 r. uchwały Nr V/54/2015 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 17,2 ha. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice, część II, zatwierdzony uchwałą nr XLV/278/2006 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 lutego 2006 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2006 r. nr 87, poz. 2180). Zgodnie z uchwałą z dnia 27 lutego 2006 r. obszar opracowania przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, teren urządzeń do odprowadzania i usuwania ścieków sanitarnych, tereny urządzeń elektroenergetycznych, tereny dróg zbiorczych oraz dojazdowych, tereny zieleni leśnej bez prawa zabudowy oraz tereny infrastruktury technicznej.

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

Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest częściowe wydzielenie, wykup, urządzenie oraz utrzymanie dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDD, 3KDD, 4KDD; wydzielenie i wykup całej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD, z jej urządzeniem i utrzymaniem; częściowe wydzielenie ale wykup w całości, urządzenie oraz utrzymanie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 5KDD. Jednak konieczność wyasygnowania środków finansowych na wydzielenie, wykup, urządzenie i utrzymanie wynikała z obowiązującego planu dla dróg: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD. Tylko drogi 5KDD i 6KDD są nowymi drogami, które istnieją częściowo w terenie, ale w obowiązującym planie nie były wyznaczone. Zatem ich urządzenie będzie nowym obciążeniem dla budżetu, przy czym droga 6KDD w części stanowi własność gminną. W części istniejących dróg istnieje również infrastruktura. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje, znaczącego zwiększenia nieplanowanych dotychczas wydatków gminy. Z pewnością przyczyni się do zmniejszenia ilości i intensywności zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu wprowadzono nowe rozwiązania komunikacyjne poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Planowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy, a w pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy.

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 2016 r., poz. 353), zwanej dalej „uuiś”, Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wniosek, który został częściowo uwzględniony. 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 zróżnicowaną wielkość działek oraz odmienny sposób rozwiązania komunikacyjnego dla terenu objętego wnioskiem. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć

wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Chomęcic. 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.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane. Dla terenów osiedleńczych przewidziano sytuowanie: budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiektów rzemieślniczych, drobnych hurtowni i innych nieuciążliwych obiektów działalności gospodarczej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz rezultaty opracowanych koncepcji, uznano iż przyjęcie na terenach oznaczonych MN parametru wielkości działek o powierzchni minimalnej 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z jednym lokalem mieszkalnym i 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi, a dla terenów oznaczonych MN/U minimalnej wielkości działki na poziomie 800 m², będzie rozwiązaniem optymalnym, ze względu na ograniczenie ilości nowo wydzielanych działek budowlanych. Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią uzupełnienie zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia 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. Zachowując granicę obszaru zabudowy, którą jest planowana przy północnej granicy planu droga, (leżąca poza granicami obecnego planu) utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, poprzez zachowanie użytku leśnego, leżącego w granicach planu. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. 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. W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego nakazano uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – opracowaną na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny, między innymi ze względu na to, iż umożliwia 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 planu do wyłożenia do publicznego wglądu. 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 17 lutego 2016 r. do 16 marca 2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 29 lutego 2016 r., uwagi przyjmowano do 30 marca 2016 r. W ustawowym terminie wpłynęło 21 uwag. Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Komorniki siedem uwag zostało uwzględnionych w całości, a pięć uwag uwzględniono w części.

Ponowne 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 5 maja 2016 r. do 3 czerwca 2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 23 maja 2016 r., uwagi przyjmowano do 17 czerwca 2016 r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

Projekt planu obejmuje użytki rolne klasy III, klasy IV, klasy V oraz nieużytek. Jednak obecna uchwała jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak to zostało już wyżej wspomniane, dla części obszaru objętego planem, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice, część II, zatwierdzony uchwałą Nr XLV/278/2006 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 lutego 2006 r. Dla użytków rolnych klasy III, leżących na obszarze planu, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne w Domu Kultury w Chomęcicach przy ul. Poznańskiej 65/67. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała jest zmianą dotychczas obowiązującego planu, stąd wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminny będzie nieznaczny. Obecny plan w zakresie poszerzenia jednej drogi publicznej oraz dwóch nowo wydzielanych dróg spowoduje obciążenie dla budżetu. Reszta obciążałaby budżet gminny na podstawie obowiązującego planu. Dotychczasowy plan wprowadzał na tym terenie zabudowę, stąd ewentualne uzbrojenie obciążałoby budżet gminny niezależnie od podejmowanej uchwały. Zarówno przy braku realizacji planu jak i w przypadku jego uchwalenia, gmina byłaby i będzie obciążona pokryciem wydatków na infrastrukturę techniczną. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki. Przedstawiony projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przyjętymi uchwałą Nr LIV/476/2014 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.