

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 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 Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar, położony we wsi Wiry, w rejonie ulic Poznańskiej, Komornickiej, Łęczyckiej, Podgórznej i Południowej oraz granicy z miastem Luboń, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

¹ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961.

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu lub jako słupki betonowe;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska w granicach lub poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni o różnicowanej wysokości, z dominacją gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM/U**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 8) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;

- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 12) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b – f, przy czym przy lokalizacji:
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000,0 m² obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) dopuszczenie wycofania budynków względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m,
 - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - f) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych na terenach **RM/U**, **MN/U** i **MN** w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) budynków na terenie **RM/U** bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej jeżeli przylegają do budynków istniejących na działce sąsiedniej;
- 3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 4) w zakresie dachów stromych:
 - a) lokalizację dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 30° do 45°,

- b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
 - c) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów budowlanych, w tym w szczególności obiektów przemysłowych, magazynowych, garaży i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przeseł betonowych,
 - c) miejsc parkingowych na obszarach wyznaczonych powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **RM/U** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **U** w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) **U** w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) **U** w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 8) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;

- 9) na terenach **R** i **RM/U** nakaz:
 - a) gospodarowania nawozami naturalnymi, w tym zastosowania płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywania produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowania szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) domu parafialnego ul. Komornicka 175, dz. nr 109/12,
 - b) domu, ul. Komornicka 177, dz. nr 825/3,
 - c) domu, ul. Komornicka 181, dz. nr 110;
- 2) zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, według rysunku planu.
2. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - 1) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu;
 - 2) nakaz zachowania detalu architektonicznego lub jego renowacji;
 - 3) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w budynkach z dekoracją architektoniczną;
 - 4) zakaz stosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
 - 5) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w kolorystyce elewacji;
 - 6) zakaz instalowania reklam w sposób zakłócający wygląd budynku zabytkowego oraz widok na obiekty zabytkowe;
 - 7) uzyskanie uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zasięgu strefy o której mowa w ust. 1 nakazuje się:
 - 1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 54-27/159, 162, 168, 172, 174, 178;
 - 2) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu położonego w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej”;
 - 3) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów,
 - d) reklam wyłącznie na terenach **U** i **RM/U**.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolno stojącej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych w wydzielonym lokalu użytkowym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 50,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków mieszkalnych wyłącznie na terenach **2MN, 3MN,**
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy, a w przypadku budynków z dachem płaskim nie więcej niż 7,5 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 30% na terenach **2MN, 12MN i 15MN**, a na pozostałych do 25%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75, a wyłącznie na terenach **2MN, 12MN i 15MN** do 0,90;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dla nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 600,0 m² na terenach **2MN, 12MN i 15MN**, a na pozostałych 700,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości,

- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 18,0 m;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **11MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych w wydzielonym lokalu użytkowym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 25,0 m²,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:

- a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **5MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit b,
 - b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - c) zabudowy wolno stojącej,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) stolarni,
 - c) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, gospodarczo-garażowych i wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
 - b) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
 - d) wiat – do 4,5 m;
- 6) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki budowlanej do 40 %, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 30%,

- b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 12) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami **3MN/U** i **4MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację, z zastrzeżeniem §27 pkt 5:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit b,
 - b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - c) zabudowy wolno stojącej,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) dojeżdż i dojazdów ,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,

- b) stolarni,
 - c) hurtowni,
 - d) wolno stojących magazynów,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych,
 - f) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - g) na terenie **3MN/U** usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
 - b) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
 - d) wiat – do 4,0 m;
- 6) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 15%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) dla nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 800,0 m² na terenie **3MN/U** oraz nie mniejszą niż 2350,0 m² na terenie **4MN/U**, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 18,0 m na terenie **3MN/U** oraz nie mniejszą niż 25,0 m na terenie **4MN/U**;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 12) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
- a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,

- b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
- c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym w szczególności w zakresie usług kultu religijnego, kultury, zamieszkania zbiorowego,
 - b) zabudowy wolno stojącej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingu naziemnego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) oczek wodnych,
 - f) wiat o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - g) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - h) dojść i dojazdów,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni,
 - d) wolno stojących magazynów,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych,
 - f) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - g) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30 %;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m²;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 10 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca w obiektach zamieszkania zbiorowego;
- 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej lub terenu ,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację, z zastrzeżeniem §27 pkt 5 :
 - a) budynków usługowych na działce budowlanej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat o łącznej powierzchni do 60,0 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - g) tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 3,0 m, zamontowanej na elewacji budynku,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni,
 - d) wolno stojących magazynów,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeladunku złomu,
 - f) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dopuszcza się:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia od 22° do 30° dla budynków parterowych,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych– do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,

- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
- c) wiat – do 4,0 m;
- 6) poziom posadowienia parteru nowego budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - c) działki budowlanej do 30 %,
 - d) budynku gospodarczo-garażowego do 100,0 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 12) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **RM/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację, z zastrzeżeniem §27 pkt 5:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych na płody i sprzęt rolniczy,
 - c) budynków usługowych w zakresie usług nieuciążliwych, w szczególności konsumpcyjnych, oświaty, kultury i agroturystyki,
 - d) wyłącznie budynków wolno stojących,
 - e) urzędzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) szklarni, tuneli foliowych,
 - e) oczek wodnych, basenów o powierzchni do 100,0 m²,
 - f) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - g) wiat,
 - h) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,

- i) jednej wolno stojącej reklamy o powierzchni nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 3,0 m,
 - j) jednej wolno stojącej tablicy edukacyjnej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² oraz wysokości do 3,0 m,
 - k) dojść i dojazdów,
 - l) obiektów małej architektury,
 - m) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i wiat dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 4) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - d) wiat – do 6,0 m,
 - e) pozostałych budowli – do 10,0 m;
 - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%, przy czym dla budynku mieszkalnego nie więcej niż 15%;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
 - 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
 - 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
 - 10) z zastrzeżeniem pkt 11 minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 10 łóżek w usługach agroturystycznych,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
 - 11) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania,

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych:
 - płyt obornikowych,
 - silosów o wysokości do 2,0 m,
 - tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m,
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż dróg,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu i z wyłączeniem stacji transformatorowych i przepompowni ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt 2.

§ 16. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§ 17. Na terenie cmentarza, oznaczonym symbolem **ZC** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowę cmentarza;
- 3) zachowanie budynku kaplicy cmentarnej z dopuszczeniem rozbudowy;
- 4) dachy strome zgodnie z § 4 pkt 4;
- 5) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m,
- 6) powierzchnię zabudowy terenu do 1%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,01;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pomników,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20%.

§ 18. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem **KP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację parkingu i, dojazdów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pomników,
 - b) obiektów małej architektury,

- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10%.

§ 19. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **KD-Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z urządzeniem przyległego pasa drogowego ul. Łęczyckiej zlokalizowanego poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 20. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji .

§ 21. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 22. Na terenie publicznego ciągu pieszojezdnego, oznaczonego symbolem **KDS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 23. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 24. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami **1E, 2E, 3E, 4E** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego stacji małogabarytowej - nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy dowolne.

§ 25. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Obszar objęty opracowaniem położony jest:

- 1) w całości w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”;
- 2) częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 26. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach:
 - **U** - nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - **MN** - nie może być mniejsza niż 18,0 m, przy czym wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej na terenie **11MN** dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 10,0 m,
 - **1MN/U, 2MN/U, 5MN/U** nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - **3MN/U** - nie może być mniejsza niż 18,0 m,
 - **4MN/U** - nie może być mniejsza niż 25,0 m;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 27. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych zachowanie oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy, wyznaczonych od osi przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej sn 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę; w pasie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasa, o którym mowa w pkt 1, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 50,0 m i 150,0 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych;
- 6) zachowanie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od wojskowego kabla łączności specjalnej o szerokości 1,0 m, po 0,5 m od osi kabla na każdą stronę, w której ustala się:
 - a) zachowanie, dostęp, bezpieczną eksploatację i funkcjonowanie infrastruktury,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) zakaz zabudowy nawierzchnią utwardzoną, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszczenie lokalizacji nawierzchni rozbiegających zjazdów, dojazdów oraz elementów urządzenia pasa drogowego - wyłącznie w przypadku zastosowania rur osłonowych dla infrastruktury teletechnicznej i zapasowego przepustu rurowego nad kablem minimum 0,5 m poza krawędź nawierzchni utwardzonej;
- 7) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - b) zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych,

§ 28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasę dróg publicznych:
 - a) **KD-Z** – klasa zbiorcza,
 - b) **KD-L** – klasa lokalna,
 - c) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;
- 4) powiązanie dróg publicznych poprzez drogi oznaczone symbolami **KD-L** i **KD-D** z zewnętrznym układem komunikacyjnym - ul. Komornicką i Łęczycką oraz z drogami na terenie miasta Luboń, zlokalizowanymi poza planem.

§ 29. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę do nawadniania ogrodów z własnych ujęć, z zastrzeżeniem §27 pkt 5;
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowaną firmę do miejsc wskazanych przez służby gminne,
 - c) dla przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,
 - d) dla ścieków o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów: **KD-Z, KD-L, KD-D, KDS** i **KDW** do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zastosowanie rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - d) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku pasy wolne od zabudowy,
 - e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących,
 - f) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - parametry i wskaźniki zabudowy jak w § 26;
 - g) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- a) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
 - b) na terenach **MN** i **MN/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) na istniejących i planowanych budynkach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych w zakresie produkcji energii elektrycznej oraz zaspatrzenia w ciepło.

§ 30. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Komorniki
z dnia2016 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej, na podstawie uchwały Nr V/50/2015 Rady Gminy Komorniki z dnia 26 marca 2015 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 40 ha, położony we wsi Wiry, w rejonie ulic Poznańskiej, Komornickiej, Łęczyckiej, Podgórznej i Południowej oraz granicy z miastem Luboń. Obszar ten jest częściowo objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Komornikach Nr XIX/126/2004 z dnia 29 marca 2004r. (Dz. U. W. Wlkp. z 2004 r. Nr 103, poz. 2070).

W ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki dla obszaru objętego planem wskazano jako kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny osiedleńcze mieszane, tereny cmentarza grzebalnego oraz tereny rolnicze. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej:

1. uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
 - 1) kształtowanie zwartej zespołu zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - 2) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia – zabudowa niska, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,
 - 4) ustalenie dopuszczalnych rozwiązań dachów w budynkach,
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym w szczególności obiektów przemysłowych, magazynowych, garaży i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przeseł betonowych,
2. uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - 1) zachowanie gruntów rolnych w obszarze na północ od ul. Poznańskiej,
 - 2) zachowanie terenu cmentarza z planowanym jego poszerzeniem,
 - 3) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji placu zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - 4) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,

- 5) określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie,
 - 6) ustalenie dopuszczalnych rozwiązań dachów w budynkach,
 - 7) wprowadzenie zasad lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych;
3. uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- 1) wprowadzenie zapisów dążących do ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniami ze względu na położenie w granicach GZWP nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”,
 - 2) zachowanie terenu cmentarza z planowanym jego poszerzeniem oraz wyznaczeniem stref sanitarnych, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów,
 - 3) zachowanie gruntów rolnych w obszarze na północ od ul. Poznańskiej ,
 - 4) wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych,
 - 5) wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposoby zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dopuszczalne systemy grzewcze, zasady zagospodarowania odpadów,
 - 6) na terenach rolniczych nakaz gospodarowania nawozami naturalnymi, w tym zastosowania płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi, przechowywania produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych, oraz stosowania szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych,
4. uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- 1) ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków: domu parafialnego ul. Komornicka 175, dz. nr 109/12, domu, ul. Komornicka 177, dz. nr 825/3, oraz domu, ul. Komornicka 181, dz. nr 110,
 - 2) wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 54-27/159, 162, 168, 172, 174, 189 i wprowadzenie ustaleń dotyczących prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych w tej strefie,
5. uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
- 1) określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów objętych ochroną akustyczną,

- 2) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym nakazano zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wprowadzenie nakazu zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne,
 - 4) wyznaczenie stref sanitarnych wokół cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów,
 - 5) wskazanie dla terenów zabudowy konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- 2) zaplanowanie racjonalnego poszerzenia drogi publicznej i uregulowanie jej przebiegu na działkach prywatnych, na podstawie przygotowanej na te potrzeby koncepcji projektowej drogi gminnej,
 - 3) zaplanowanie w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zwartej zespołu urbanistycznego o mieszkaniowej z wykorzystaniem położenia obszaru w sąsiedztwie jeziora oraz w zasięgu istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej,
7. uwzględniono prawo własności poprzez:
- 1) zachowanie dotychczasowej zabudowy,
 - 2) utrzymanie przebiegu dróg publicznych jak w obowiązującym planie miejscowym,
 - 3) dostosowanie funkcji i zasad zabudowy do istniejącego zagospodarowania i terenów sąsiednich;
 - 4) racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, infrastrukturę, cmentarz);
8. uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wyznaczenie strefy ochronnej wojskowego kabla łączności specjalnej, dla której obowiązują ograniczenia z zagospodarowaniu i zabudowie;
9. uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
- 1) wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej,
 - 2) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, które wpływają korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne wsi,
 - 3) wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych,
 - 4) wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej, na których będą lokalizowane obiekty świadczące usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne oraz wygenerują nowe miejsca pracy;
10. uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
- 1) wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci,

- 2) ustalenie pasów wolnych od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, do czasu ich skablowania,
11. uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - 1) zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy,
 - 2) zbieranie wniosków do planu,
 - 3) przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
12. uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - 1) zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy,
 - 2) umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
13. uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - 1) ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo-gospodarczych ze zbiorczej sieci wodociągowej,
 - 2) umożliwienie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych w planie.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej przystąpiono na wniosek mieszkańców wsi Wiry, którzy oczekują ograniczenia intensywności zabudowy. Obszar jest w większości zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną na podstawie obowiązującego od 2004 roku planu miejscowego, występują też zabudowania gospodarcze, zabudowa zagrodowa i szklarnie ogrodnicze oraz zabudowa przemysłowa przy ul. Poznańskiej na styku z miastem Luboń. Wzdłuż ul. Łęczyckiej i Komornickiej koncentrują się budynki usługowe. Obecnie znaczna część obszaru nie jest zagospodarowana i pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana parametrów zabudowy, która pozwoli ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań odnośnie wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy w drugiej połowie lat 90-tych XX w. oraz w pierwszej dekadzie XXI w. opracowano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla znacznej części terenu gminy, w tym dla wsi Plewiska, Komorniki i Wiry. Po kilkunastu latach ich obowiązywania, okazało się, że sytuacja społeczno-gospodarcza (pojawianie się osiedli developerskich na wsiach) i prawna (np. zlikwidowanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach objętych miejscowymi planami

zagospodarowania przestrzennego) zmieniły się tak bardzo, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w niewystarczającym stopniu kształtują rozwój przestrzenny wsi. Postępujące procesy suburbanizacji związane z bliskością miasta Poznania znacząco wpłynęły na zmianę charakteru zabudowy na wsi. Inwestorzy, głównie developerzy, chętnie budują na gruntach położonych poza granicami miasta Poznania, ponieważ grunty te są znacznie tańsze. Tańsze mieszkania poza Poznaniem stosunkowo łatwo znajdują nabywców. Dopiero po zamieszkaniu nowi mieszkańcy, zaczynają odczuwać i ponosić dodatkowe koszty związane z zakupem tańszego mieszkania na wsi, tj. braki w infrastrukturze, zwłaszcza drogowej - uciążliwości związane z dojazdami do Poznania. Niekontrolowany napływ nowych mieszkańców wpływa także na obniżenie komfortu zamieszkania mieszkańców dotychczasowych. Objawia się to poprzez intensyfikację ruchu samochodowego, związane z tym zatory drogowe i wydłużenie czasów dojazdu, a także poprzez zmniejszenie dostępności infrastruktury związanej z edukacją, sportem i rekreacją, ze względu na większą ilość osób przypadającą na jedno miejsce. Należy zaznaczyć, że intencją Rady Gminy Komorniki uchwalającej w 2004 r. obowiązujący miejscowy plan był rozwój wsi poprzez powstawanie indywidualnych budynków mieszkalnych z własnymi miejscami parkingowymi i z ogrodami, jako miejscami wypoczynku i rekreacji. Tymczasem we wsi Wiry obserwuje się w ostatnich latach głównie inwestycje mieszkaniowe w formie zwartych ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dwulokalowej o wysokości do 12,0 m na niewielkich działkach, ze zbyt małą ilością miejsc parkingowych, z uwagi na brak stosownych zapisów w obowiązującym planie. W związku z powyższym mieszkańcy tych działek, ale także sąsiednich nieruchomości skarżą się na obniżony komfort zamieszkania. Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie znacznie bardziej precyzyjny i dostosowany do obecnej sytuacji gospodarczej oraz rynku budowlanego. Zagospodarowanie przestrzeni podlega, bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzania tych zmian.

W okresie zbierania wniosków do planu wpłynęło 12 pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy. Wpłynęły również 8 wniosków od osób prywatnych, będących właścicielami działek położonych w granicach opracowania projektu planu.

Zgłoszone wnioski właścicieli terenów dotyczyły:

- 1) przeznaczenia działek nr 90/2-90/11 pod zabudowę mieszkaniową, co zostało w projekcie planu uwzględnione w zakresie zgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki,
- 2) przeznaczenia działki nr 762/1 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, co zostało w projekcie planu uwzględnione,
- 3) utrzymanie aktualnych zapisów dla działek nr 109/17 i 109/15, co zostało uwzględnione w zakresie przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowo-usługowa), przy czym częściowo ograniczone zostały parametry i wskaźniki zabudowy, które będą obowiązywać dla nowych i rozbudowywanych budynków,

- 4) utrzymanie aktualnych zapisów dla działek nr 849/1 i 760/6 oraz przeznaczenie części działki nr 849/1 pod drogę gminną, co zostało uwzględnione w zakresie zachowania przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza) bez wskazania drogi gminnej, przy czym częściowo ograniczone zostały parametry i wskaźniki zabudowy, które będą obowiązywać dla nowych i rozbudowywanych budynków; w projekcie planu przewiduje się możliwość wydzielenia dojeżdż i dojazdów,
- 5) przeznaczenia działek nr 93/2, 755/1, 90/1, 7544/3, 754/6, 754/2, 89/9, 762/3, 762/5 – 762/8, 762/11 – 762/14, 849/1 i 760/6 pod zabudowę mieszkaniową, co zostało w projekcie planu uwzględnione w zakresie zgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz w granicach opracowania (działka nr 89/9 znajduje się poza granicami opracowania), przy czym na części terenów w sąsiedztwie cmentarza ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 6) przeznaczenia działek nr 93/2 i 755/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni działki min. 600 m², powierzchni zabudowy do 25% i możliwości wyznaczenia dróg wewnętrznych, co zostało w projekcie planu uwzględnione w zakresie przeznaczenia terenu, wyznaczenia dróg wewnętrznych, z powierzchnią zabudowy wg wniosku i powierzchnia min. działki 700 m².

Projekt planu utrzymuje ustalone w obowiązującym planie miejscowym przebiegi linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i zabudowy z uszczegółowieniem, a czasami zmianą przeznaczenia terenów (np. ciąg zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Poznańskiej) oraz wprowadza nowy teren zieleni urządzonej w sąsiedztwie cmentarza. Opracowanie planu umożliwi uzupełnienie istniejącego układu urbanistycznego nowymi obiektami oraz ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy, poprzez korektę parametrów zabudowy i ograniczenie możliwości lokalizacji budynków bliźniaczych.

Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 701, której trasa przebiega w ulicy Komornickiej i Łęczyckiej, stanowiącej południowo-zachodnią granicę opracowania. Przystanek jest zlokalizowany na ul. Komornickiej w sąsiedztwie kościoła. W odległości ok. 900 m od północno-wschodniej granicy planu w ul. Jana III Sobieskiego na terenie miasta Luboń kursują linie autobusowe nr 243 i 614. Dodatkowo w odległości ok. 850 m od południowej granicy opracowania znajduje się dworzec Wiry na linii kolejowej, prowadzącej połączenia do stacji Poznań Główny i Wolsztyn. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice Komornicka, Łęczycka i Poznańska stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej. Ww. ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych – do 50 km/h. Ul. Poznańską i fragmentem ul. Komornickiej przebiega odcinek szlaku rowerowego Jana Pawła II, który łączy urokliwe miejsca na terenie gminy Komorniki w miejscowościach: Komorniki, Szreniawa, Jarosławiec, Łęczyca i Wiry.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych, który obowiązuje dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny. W analizie wskazano między innymi, że umożliwia nadmierną intensyfikację wykorzystania terenu.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających tereny. Nieznaczne są również zmiany w parametrach zabudowy.

Zmiany zaproponowane w projekcie planu wpłyną na wzrost wpływów z podatku od nieruchomości (zarówno od gruntu jak i od powierzchni użytkowej budynków),

Zmiany zaproponowane w projekcie planu nie wpłyną znacząco na:

- 1) wpływ ze sprzedaży terenów gminnych, z uwagi na brak takich gruntów,
- 2) wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne – pozostaje bez zmian,
- 3) wpływ z opłaty adiacenckiej Niewielka zmiana powierzchni terenów przeznaczonych do podziału,
- 4) wzrost wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych (taka sama powierzchnia terenów na sprzedaż jak w planie obowiązującym,
- 5) wydatki na urządzenie dróg publicznych i wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną (nie wyznaczono nowych dróg publicznych
- 6) koszty urządzenia terenów sportu i rekreacji, gdyż nie występują w planie,
- 7) koszty odrolnienia (grunty budowlane uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w planie obowiązującym, nie wyznacza się nowych gruntów budowlanych na terenach chronionych gruntów rolnych)

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.