

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej – etap 1, 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., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej – etap 1”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i co najmniej jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek będący zapleczem dla ustalonego przeznaczenia;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachu do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachu powyżej 12°;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku

planu, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany budynku;

- 8) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 30% całej powierzchni ogrodzenia;
- 9) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością, z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U;
- 3) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
- 4) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR;
- 7) tereny kanalizacji, oznaczone symbolami 1IK, 2IK;
- 8) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - dla budynków zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - dla budynków garażowych, budynków gospodarczych i budynków pomocniczych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - dla budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 11MNW-U, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadła do bocznych granic działki, budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy należy zlokalizować prostopadle do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z obowiązującą linią zabudowy,

- 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,
 - zakazuje się zabudowy na działkach bez wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy lub z linią zabudowy o odcinku krótszym niż 10,0 m na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW oraz terenach oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U,
- b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych, wiat przystankowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym:
 - a) przy zachowaniu lit. b, dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dla rozbudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 6;
 - f) instalacji fotowoltaicznych, automatów przechowujących przesyłki, urządzeń reklamowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, za wyjątkiem oświetlenia;
 - 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
 - a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
 - 5) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego lub czarnego;
 - 6) dopuszczenie sytuowania:
 - a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch,
 - b) szyldów:
 - nie więcej niż jednego szyldu w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 0,5 m², zlokalizowanego na elewacji budynku,
 - 7) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m;
 - 8) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych:

- przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, ustalonych w planie,
 - w celu polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym naziemnych budowli ochronnych o wysokości nie większej niż 6,0 m.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji określonych w planie;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach:
 - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizowania na terenach MNW-U budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) hurtowni, magazynów,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni, blacharni,
 - c) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - d) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
 - f) usług transportu ciężarowego,
 - g) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - h) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - i) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw oraz gazu,
 - j) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - k) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - l) krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 3) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,
 - b) tereny drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL, 2KDL,
 - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana,
 - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
- 5) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dach: stromy, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, budynków garażowych i wiat o wysokości do 4,0 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z zachowaniem pasów zieleni izolacyjnej wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych

w celu regulacji granic.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację w zabudowie wolnostojącej: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) powierzchnię sprzedaży realizowanej w ramach funkcji usługowej poniżej 150 m²,
- 4) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowych, usługowych:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana,
 - częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku;
- 6) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego, wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dach stromy, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, budynków garażowych i wiat o wysokości do 4,0 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną:
 - dla terenów 1MNW-U i 9MNW-U: 0,6,
 - dla pozostałych terenów:
 - – 0,6 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji tylko funkcji mieszkalnej z budynkiem gospodarczym, budynkiem garażowym i wiatą,
 - – 0,8 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji funkcji usługowej;
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną:
 - dla terenów 1MNW-U i 9MNW-U: 0,9,
 - dla pozostałych terenów:
 - – 0,9 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji tylko funkcji

- mieszkalnej z budynkiem gospodarczym, budynkiem garażowym i wiatą,
– – 1,2 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji funkcji usługowej;
- b) minimalną: 0,001;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) dla terenów 1MNW-U i 9MNW-U: 30%,
 - b) dla pozostałych terenów:
 - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji tylko funkcji mieszkalnej z budynkiem gospodarczym, budynkiem garażowym i wiatą,
 - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji funkcji usługowej;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%, z zachowaniem pasów zieleni izolacyjnej wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - 800 m² dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U,
 - 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW-U, 9MNW-U, 12MNW-U,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m;
- 12) wskaźniki i parametry określone w pkt 7-11 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenów wód śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) zachowanie rowu z towarzyszącą zielenią,
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pomostów i innych urządzeń wodnych,
 - b) budowli hydrotechnicznych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię działek – jak w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie:
 - a) w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - b) w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,
 - c) na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 5) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg leżących poza granicami planu, w tym:
 - a) teren 12MNW-U - z terenu drogi lokalnej 1KDL, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR,
 - b) teren 1IK - z terenu drogi zbiorczej 3KDZ,
 - c) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drodze wewnętrznej obsługę komunikacyjną należy przede wszystkim zapewnić od strony drogi wewnętrznej lub w przypadku braku takiej możliwości od strony drogi o niższej klasie;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowego 1 miejsca do parkowania w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym dla:
 - – hoteli, pensjonatów: minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje oraz minimum 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi,
 - – banków, poczty, biur, administracji publicznej: minimum 1 miejsce parkingowe na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - – usług, handlu: minimum 1 miejsce parkingowe na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 osób zatrudnionych,
 - – kin, gastronomii: minimum 20 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc siedzących,
 - – obiektów oświatowych: minimum 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych,
 - sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi,

- zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja,
- c) dla rowerów minimum 1 miejsce do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym:
- minimum 2 miejsca do parkowania dla banków, poczty, biur, administracji publicznej,
 - minimum 5 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc siedzących dla obiektów gastronomicznych,
 - minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną dla obiektów oświatowych,
 - sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 5) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie terenów drogi zbiorczej oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**, drogi lokalnej oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL**, dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**, komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR**, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) elementów układu transportowego;
 - b) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wodociągów, oznaczonych symbolami **1IK, 2IK** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z kanalizacją;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) dopuszczenie realizacji:
 - a) elementów układu transportowego;
 - b) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie instalacji

- wykorzystujących energię wiatru dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii z zastosowaniem turbin z pionową osią obrotu z zastrzeżeniem tiretu trzeciego,
- wymogu pionowej osi obrotu nie stosuje się do instalacji stanowiących element urządzeń oświetlenia terenu;
- e) gaz: z sieci gazowej,
- f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
- ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie instalacji wykorzystujących energię wiatru dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii z zastosowaniem turbin z pionową osią obrotu,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

§ 18. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 18 marca 2024 r. uchwały Nr LXXXIV/745/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 45,54 ha.

Obecnie opracowywany teren objęty jest:

- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (I etap) (wewnętrzny numer planu 19) - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXV/231/2001 z dnia 28 kwietnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 132 z 29 października r., poz. 2587),
- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (II etap) (wewnętrzny numer planu 58) - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLV/278/2006 z dnia 27 lutego 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 87 z 5 czerwca 2006 r., poz. 2180),
- uchwałą w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (I etap) w rejonie ulicy Głuchowskiej (wewnętrzny numer planu 74)- Uchwała nr XXVII/167/2008 Rady Gminy Komorniki z dnia 8 grudnia 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 14 z 2 lutego 2009 r., poz. 247),
- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej (wewnętrzny numer planu 148) - Uchwała nr XXXVIII/372/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 lipca 2017 r., poz. 5046).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie racjonalnej zabudowy terenów zainwestowanych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (zwanym dalej: Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. przewiduje na przedmiotowym terenie: częściowo tereny osiedleńcze mieszane O, częściowo tereny działalności gospodarczej o profilu usługowym (U) i zabudowie ekstensywnej i częściowo tereny dróg.

Na terenach zabudowy osiedleńczych mieszanych można sytuować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne, w ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki: na terenie Komornik, Plewisk i Wir – jedno- i wielorodzinne, (...) rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu. Na terenach działalności gospodarczej o profilu usługowym U i zabudowie ekstensywnej można sytuować: obiekty działalności gospodarczej w usługach, obiekty usług społecznych zaspokajających potrzeby mieszkańców, w tym budynki usług podstawowych, place zabaw, boiska i inne obiekty sportowe, z wyjątkiem sportów motorowych, (...) i innych obiektów muzealnych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym wymagających urządzenia składów oraz hurtownie, jak również sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi; budynki nie mogą być

wyższe niż 14 m; na cele lokalizowania budynków można przeznaczać do 30% powierzchni działki budowlanej; na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczać 50% powierzchni działki budowlanej, z czego przynajmniej połowa powinna być przeznaczona na nasadzenia drzew i krzewów; wzdłuż granic działek budowlanych należy wydzielić pasy terenu o szerokości minimalnej 5 m na cele nasadzeń drzew i krzewów, pozostałe parametry zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać w miejscowych planach stosownie do potrzeb i warunków terenowych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania.

W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany.

Po etapie opiniowania i uzgadniania sporządzenie planu zostało podzielone na części. Na etapie zbierania wniosków do planu wpłynęły pisma dotyczące zmiany ustaleń, a wnioskowana funkcja ma istotne znaczenie dla wnioskodawcy i pozostaje przedmiotem bieżącego zainteresowania inwestora. Projekt planu zmierza do uporządkowania zagospodarowania przestrzennego w tej części wsi. Obecny stan planistyczny, wynikający z obowiązywania kilku odrębnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obejmujących enklawy terenów rolniczych wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie sprzyja racjonalnemu i spójnemu kształtowaniu przestrzeni. Rozdrobnienie aktów planistycznych powoduje niespójność ustaleń oraz trudności interpretacyjne, co utrudnia zarówno proces inwestycyjny, jak i prowadzenie polityki przestrzennej gminy. Zatem mając na uwadze zakres zgłoszonych wniosków oraz stopień zaawansowania procedury, zasadne stało się etapowanie prac planistycznych, tak aby umożliwić sprawne procedowanie części projektu niewymagającej dodatkowych rozstrzygnięć formalnych.

Następnie skierowano projekt planu obejmujący etap 1 do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono

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, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie urzędowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko. W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411),
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu.

Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały uznane za częściowo aktualne lub aktualne.

Przedmiotowy plan ~~nie~~ przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem. Infrastruktura techniczna jest dostępna na tym obszarze, w części nastąpi konieczność budowy dodatkowych sieci infrastrukturalnych.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej – etap 1, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.