

UCHWAŁA NR .../.../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2018 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej i Zespołowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 2018, poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z roku 2017, poz. 1073¹), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§1. 1. W związku z uchwałą Nr XXX/313/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 19 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej i Zespołowej oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego 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. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej i Zespołowej, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej i Zespołowej” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię:
 - a) w której jedna ze ścian projektowanego budynku musi być umieszczona w co najmniej 60% swojej długości bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem:
 - okapów dachów, gzymsów, balkonów, schodów wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m,

¹ zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z roku 2017, poz. 1566.

- wiatrołapów, schodów zewnętrznych, pochylni wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m na terenie oznaczonym symbolem MW,
- szybów windowych wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 3,0 m na terenie oznaczonym symbolem MW,
- b) którą dla towarzyszących budynków gospodarczo – garażowych, wiat należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów dachów, gzymsów, balkonów oraz nie większą niż 2,0 m schodów zewnętrznych i pochylni, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) budynku gospodarczo - garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie przekraczającym 12°.

§3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) U/MN – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) KDL – teren drogi publicznej - lokalnej.

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

- 1) lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, dla których w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy zgodnie z §2 pkt 2 i 3;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub przeszł prefabrykowanych betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych po uprzednim przeprowadzeniu badań gruntowo – wodnych, których wyniki pozwolą na realizację inwestycji na

- przedmiotowym terenie;
- 5) 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;
 - 6) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - 7) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy o parametrach innych niż wynikające z ustaleń planu z dopuszczeniem nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania, na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
 - 8) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania dachów posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu przy rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku;
 - 9) obowiązek realizacji pokrycia dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

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

1. Nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych:
 - 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) jak dla terenów mieszkaniowo - usługowej,
 - 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
2. Nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.
3. Dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą:
 - 1) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza, także poza granicami terenu, do którego zarządzający posiada tytuł prawny;
 - 2) negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.
5. Pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, elektrycznego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności kolektory słoneczne.
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu: nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, ustala się:
 - 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego;
 - 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo – garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m², wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów, dojazdów i dojazdów;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 500,0 m²;
 - 6) powierzchnię zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego, wiaty: maks. 5,0 m w przypadku realizacji dachu dwuspadowego lub wielospadowego, maks. 4,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 10) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynków gospodarczo – garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,
 - 11) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych: 30° - 45°,
 - b) dla budynków gospodarczo – garażowych, wiat: do 30° w przypadku realizacji dachów dwuspadowych, wielospadowych,
 - 12) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;
 - 13) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – min. 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których

realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo – garażowych, wiat bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 4) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczo - garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów, dojazdów i dojść;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 2000,0 m²;
- 6) powierzchnia zabudowy: maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,6,
 - b) maks. 0,8;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego, wiat: maks. 4,0 m;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego, wiat: dachy płaskie lub spadziste;
- 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;
- 12) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – min. 2 miejsca dla każdego lokalu mieszkalnego.

3. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów, dojazdów i dojść;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych, odpadów oraz sprzedaży używanych części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 900,0 m²,
- 5) powierzchnię zabudowy: maks. 45% powierzchni działki budowlanej,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,5,
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wysokość zabudowy:

- a) budynku usługowego: maks. 12,0 m w przypadku realizacji dachu dwuspadowego lub wielospadowego, maks. 8,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego, wiat: maks. 5,0 m w przypadku realizacji dachu dwuspadowego lub wielospadowego, maks. 4,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 9) geometrię dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,
 - 10) nachylenie głównych połaci dachów dwuspadowych lub wielospadowych: 30 ° - 45°;
 - 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;
 - 12) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:
- 1) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią budynków gospodarczo – garażowych niepołączonych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m², obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów, dojazdów i dojazdów;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 600,0 m²;
 - 6) powierzchnię zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,75;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego: maks. 5,0 m w przypadku realizacji dachu dwuspadowego lub wielospadowego, maks. 4,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 10) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,
 - b) budynku gospodarczo - garażowego: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie;
 - 11) nachylenie głównych dachów dwuspadowych lub wielospadowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych: 35° - 45° w przypadku realizacji dachów dwuspadowych, wielospadowych,
 - b) dla budynków gospodarczo – garażowych, wiat: do 35° w przypadku realizacji dachów dwuspadowych, wielospadowych,

- 12) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;
 - 13) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – min. 2 stanowisko na każdy lokal mieszkalny.
5. Ustalenia dla terenu drogi publicznej – lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej – lokalnej.
 - 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) teren oznaczony symbolem KDL stanowi poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) przestrzeń drogi może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego, lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi: ochronę udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768 zlokalizowanego w obszarze objętym planem;

§11. 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 określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - 1) szerokości frontu nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN): nie mniejsza niż 10,0 m;
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): nie mniejsza niż 45,0 m;
 - c) dla terenu zabudowy usługowej (U): nie mniejsza niż 20,0 m;
 - d) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 70 - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

1. Nakaz zgłaszania do właściwego organu lotniczego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zabudowy o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom

terenu.

2. Ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających wymogi ochrony wód podziemnych.
3. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunku odpadów, sypkich materiałów budowlanych oraz punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. Obsługę komunikacyjną wszystkich terenów z przyległych dróg publicznych.
2. Obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.
3. Dopuszczenie lokalizacji sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
4. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego układu sieci wodociągowej.
5. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej;
 - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz zasilanie z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych.
8. W zakresie sieci gazowej – powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej.
9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie podejmuje się ustaleń.

§15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2018 r.

Uchwałą Nr XXX/313/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 19 stycznia 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej i Zespołowej.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych” uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki nr XIX/126/2004 z dnia 29 marca 2004 r.

Celem przystąpienia do opracowania jest zmiana parametrów zabudowy i ograniczenie jej nadmiernej intensyfikacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki przedmiotowy teren opisany jest jako tereny osiedleńcze mieszane.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

W trakcie procedury Wójt Gminy Komorniki wystąpił również na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Opracowany projekt miejscowego planu uwzględnia aspekty środowiskowe, a także funkcjonalno – przestrzenne. Przyjęte rozwiązania są zgodne z postulatami zgłaszanymi przez właścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania, przy jednoczesnej zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Uwzględniają również istniejący sposób zagospodarowania terenu. Dla nowej zabudowy przewidzianej do realizacji na niezabudowanych nieruchomościach zaproponowano parametry nawiązujące do istniejącej zabudowy, jak i konfiguracji terenu.

Po zaopiniowaniu projektu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną Wójt Gminy Komorniki wystąpił do organów wymienionych w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;

- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje:

Przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem jest: zabudowa mieszkaniowa – zarówno jednorodzinna, jak i wielorodzinna, zabudowa usługowa. Wyznaczono również teren, na którym może zostać zrealizowana zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na rysunku planu wprowadzono następujące oznaczenia symbolizujące przeznaczenie terenów:

U/MN – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

U – teren zabudowy usługowej;

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

KDL – teren drogi publicznej – lokalnej.

W projekcie uwzględniono również poszerzenie ulicy Zespołowej oznaczone jako KDL. Obsługa komunikacyjna realizowana będzie w oparciu o tę drogę oraz ulicę Komornicką – drogę powiatową.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację istniejącej struktury przestrzennej tej części miejscowości Wiry, a gabaryty i wygląd architektoniczny uwzględniały konfigurację terenu. Efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych zapewniono poprzez taki podział funkcjonalny obszaru opracowania, aby wykorzystać korzyści wynikające z jego położenia oraz umożliwić właścicielom działek realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności. Dopuszczono również stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności kolektory słoneczne. Uwzględniono również występowanie udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” oraz zasobów wód podziemnych zgromadzonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”. Ponadto, w planie zakazano lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na brak obiektów zabytkowych w granicach opracowania nie zawarto w projekcie wymagań z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono konieczność rozwoju systemów komunikacji i przewidziano potrzebę poszerzenia ulicy Zespołowej. Rezerwa terenu pod to poszerzenie na rysunku planu została opisana symbolem KDL.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy. Projekt uwzględnia również interesy gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Na skutek uchwalenia przeznaczenie terenu nie ulegnie zasadniczej zmianie (nastąpi uściślenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalonej w dotychczas obowiązującym planie). W przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, nie zaistnieje więc możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości na terenach, które są przewidziane do zabudowy. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, z uwagi na zaprojektowane poszerzenie drogi publicznej (ul. Zespołowej), pod budowę którego konieczne będzie wykupienie gruntów.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki przyjęta uchwałą Nr LIV/476/2014 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 października 2014 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych” uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki nr XIX/126/2004 z dnia 29 marca 2004 r. wymaga częściowej aktualizacji.