

UCHWAŁA NR/2020
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia2020

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego 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.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego”;
- 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w zabudowie wolno stojącej;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany nowego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) **powierzchni zabudowy** – przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;
- 15) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U i 12MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM i 4RM**;
- 6) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D**;
- 11) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 12) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx i 3Kx**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
 - c) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym dla tych obiektów obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - d) nawiązanie do dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - e) lokalizację budynku zgodnie z jedną wybraną obowiązującą linią zabudowy oraz traktowanie pozostałych obowiązujących linii zabudowy jako nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
 - g) lokalizację sztyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² każdy, w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,
 - h) lokalizację urządzeń reklamowych w wiatach przystankowych,
 - i) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych z uwzględnieniem pkt. 2 lit. h,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z elementów blaszanych lub prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U i 12MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach **1RM, 2RM, 3RM i 4RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) na terenie **ZP/U** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
 - 4) gromadzenie i gospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz zachowania kościoła parafialnego pw. św. Floriana wraz z terenem cmentarza przykościelnego oraz ogrodzeniem, wpisanych do rejestru zabytków pod nr rej. 2591/A oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznych brył budynków oraz kształtu dachów,
 - b) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia, na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, detalu architektonicznego elewacji wraz z historycznym układem elewacji i kształtem stolarki okiennej,
 - d) zakaz zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówko podobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) na terenie wpisanym do rejestru zabytków zakaz lokalizacji obiektów mogących stanowić dominantę przestrzenną lub wysokościową;
- 4) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie na terenie wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uzgodnienia prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich prowadzonych przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków z konserwatorem zabytków;
- 6) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D, KDx, 1Kx, 2Kx oraz 3Kx** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, przy czym na terenie **8MN** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **1MN, 2MN, 7MN, 8MN,**
 - nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) geometrię dachów:
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° na terenach: **1MN, 2MN, 8MN;**
 - b) dachy płaskie na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° na terenie **7MN;**
- 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **7MN,**
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN;**
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN;**
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **7MN;**
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0,01 do 0,75 na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN,**

- b) od 0,01 do 1,05 na terenie **7MN**;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o zabudowie bliźniaczej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m² na terenie **8MN**;
- 12) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U i 12MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) lokalizację budynków, o których mowa w pkt. 1) i pkt. 2) w zabudowie wolno stojącej, przy czym na terenie **4MN/U** dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 200 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego wolno stojącego budynku: 350 m² na terenie **11MN/U**;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 60 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 60 m² na działce budowlanej;
 - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 7) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 9) geometrię dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° na terenie **11MN/U**,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° na pozostałych terenach z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie **7MN/U**;
- 10) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów z zastrzeżeniem terenu **11MN/U**, gdzie dopuszcza się wyłącznie pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową,

- b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
- c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 10MN/U i 11MN/U,**
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach **4MN/U i 9MN/U,**
 - c) 45% powierzchni działki budowlanej na terenie **12MN/U;**
- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U,**
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **12MN/U;**
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0,01 do 0,9 na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 10MN/U i 11MN/U,**
 - b) od 0,01 do 1,2 na terenach: **4MN/U i 9MN/U,**
 - c) od 0,01 do 1,35 na terenie **12MN/U;**
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 300 m² na terenie **9MN/U,**
 - b) nie mniejszą niż 300 m² na terenie **12MN/U,**
 - c) nie mniejszą niż 450 m² na terenie **4MN/U,**
 - d) nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 10MN/U i 11MN/U;**
- 15) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 16) zakaz lokalizacji:
 - a) stolarni oraz hurtowni,
 - b) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - c) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - d) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - f) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania;
- 17) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych;

- 3) lokalizację budynków, o których mowa w pkt. 1) i pkt. 2) w zabudowie wolno stojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 200 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z usługami rekreacji konnej, hipoterapii i klubu jeździeckiego, w tym: magazynów paszy, stajni, ujeżdżalni;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojeżdżalni i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 7) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków i budowli związanych z usługami rekreacji konnej, hipoterapii i klubu jeździeckiego – 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) pozostałych budynków i wiat – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdżalni, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 15) zakaz lokalizacji:
 - a) stolarni oraz hurtowni,
 - b) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,

- c) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - d) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - f) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania;
- 16) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług handlu i gastronomii;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 200 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 6) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m² z dopuszczeniem wydzielania mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) stolarni oraz hurtowni,
 - b) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - c) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - d) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,

- f) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk**:

- 1) zachowanie obiektu sakralnego, wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków związanych z funkcją sakralną, tj. domu parafialnego, plebanii, kaplicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) dojazdów i dojść,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków:
 - a) budynków związanych z funkcją sakralną, tj. domu parafialnego, plebanii, kaplicy – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w odcieniach ceglasto-czerwonych;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż: 50% działki budowlanej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM i 4RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budowli rolniczych, budynków inwentarskich, budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - b) dojazdów i dojść,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz nie więcej niż 10 m,

- b) budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich – nie więcej niż 8 m,
- c) wiat nie więcej niż 6 m,
- d) budowli rolniczych nie więcej niż 10 m;
- 7) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, budynków inwentarskich i wiat – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP/U** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,
 - b) budynków usługowych z zakresu usług handlu lub gastronomii,
 - c) dojsć i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 200 m²;
- 4) wysokość budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 6) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;

- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3,5 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z**, **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D** i **7KD-D** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi dla terenu **KD-Z**;
- 2) klasę lokalną drogi dla terenu **KD-L**;
- 3) klasę dojazdową drogi dla terenów: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D** i **7KD-D**;
- 4) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy transportu zbiorowego.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDx** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx**, **2Kx** i **3Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wskazuje się położenie i ochronę terenu objętego planem w granicach:
 - a) obszaru udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 2) ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu terenów Doliny Rzeki Wirynki.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się:
 - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
 - b) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie: w zasięgu powierzchni ograniczających wokół lotnisk i urządzeń naziemnych oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
 - c) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe;
 - d) zachowanie strefy ochronnej o szerokości 0,5 m od wojskowego, dalekosiężnego kabla łączności specjalnej, pozwalającej na bezkolizyjne funkcjonowanie infrastruktury teletechnicznej;
- 2) na terenie oznaczonej na rysunku planu strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 150,0 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;

- 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej;
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c, d i e,
 - c) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
 - d) 4 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każdy pokój hotelowy;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
- 4) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 5000 m² powierzchni magazynowej;
- 5) zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **ZP/U** i **Uk**;
- 6) zapewnienie minimum 3 miejsc postojowych dla rowerów na terenach **U**, a także na terenach **MN/U** w przypadku lokalizacji usług;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 2 lit. f, lit. g i lit. h oraz pkt 3 lit. a i lit. b 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

§ 25. Ustala się 1% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2020
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 2020 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego na podstawie uchwały Rady Gminy Komorniki nr XIII/91/2019 Rady Gminy Komorniki z dnia 26 czerwca 2019 r.

Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest zmiana parametrów zabudowy. Przeprowadzenie zmiany pozwoli ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań odnośnie wymaganej ilości miejsc parkingowych i wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych.

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

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

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, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym planie,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wskazanie możliwości lokalizacji obiektów usługowych,

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Wiry i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej, zlokalizowanej na terenie planu i w jego sąsiedztwie. W projekcie planu następuje kontynuacja wskazanego w obecnie obowiązującym planie przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca.

Fragment terenu planu znajduje się w granicach Obszaru chronionego krajobrazu terenów Doliny Rzeki Wirynki, jednakże teren opracowania planu jest już w znacznym stopniu zainwestowany i jest silnie zmieniony przez człowieka. Planowana w projekcie planu

zabudowa znajduje się pośród terenów już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 243 i 701, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na występowanie dróg publicznych w granicach planu, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas nie zabudowanych działkach umożliwi pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

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

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje uchwała Nr XIX/126/2004 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 marca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych, uchwała Nr XXVII/277/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 października 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej oraz uchwała nr XXII/132/2008 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki (uchwała Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki uchwalone uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r. oraz zmienione uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017r. jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy, natomiast obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2004 roku utracił częściowo swoją aktualność.

W związku z częściowym brakiem aktualności analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie jego zmiany będzie zgodne z wynikami analizy, w tym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Komorniki, które zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne z wyjątkiem konieczności wykupu związanego z koniecznością wykonania nawrotki oraz wyznaczeniem nowego publicznego ciągu pieszo-rowerowego. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 16 lipca 2019 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 16 lipca 2019 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego. W odpowiedzi pismami z dnia 6 sierpnia 2019 r. – PPIS oraz z 16 sierpnia 2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 14 lutego 2020 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 7 lipca 2020 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 2020 r. do 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 2020 r.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego, sporządzony na podstawie uchwały nr XIII/91/2019 Rady Gminy Komorniki z dnia 26 czerwca 2019 roku, celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.