

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

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Komorniki w rejonie ulicy Cmentarnej**

Na podstawie art. 20 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.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Cmentarnej, 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. i Uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, 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 Komorniki w rejonie ulicy Cmentarnej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku usługowo-mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja mieszkalna zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą lub równą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję usługową i w którym wydzielono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi wiaty, zewnętrznej ściany nowego budynku, zewnętrznej ściany kolumbarium od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię rzutów dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy 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 rzutów dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) strefie zieleni – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską z możliwością sytuowania uzbrojenia terenu i zabudowy oraz zakazem sytuowania miejsc grzebalnych;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN**;
- 3) tereny cmentarza, oznaczone symbolami: **1ZC, 2ZC**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**;
- 8) teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem: **KDW-X**;
- 9) teren dróg wewnętrznych – parking, oznaczony symbolem: **KDW-P**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków, wiat i kolumbarium zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad

- wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 3) zakaz stosowania elewacji w odcieniach niebieskiego, różowego, fioletowego oraz zielonego;
 - 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu;
 - 5) zakaz nowej zabudowy w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem sytuacji określonej w przepisach odrębnych;
 - 6) za wyjątkiem terenów 1ZC i 2ZC, zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych:
 - z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - wyższych niż 1,5 m,
 - b) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia;
 - 7) zakaz lokalizowania 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 ustalonych w planie.

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

- 1) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu dla urządzenia cmentarza oraz obiektów towarzyszących;
- 5) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie rozwiązań służących eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) stolarni, lakierni, ślusarni,
 - b) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - c) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - d) miejsc składowania pojazdów mechanicznych, ich części oraz wraków wycofanych z eksploatacji,
 - e) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
 - f) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
 - g) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów,

- w tym 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,
- h) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów;
 - 7) przy realizacji przedsięwzięć i użytkowaniu obszaru zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko, w tym nieruchomości sąsiednie;
 - 8) ustala się, że lokalizowanie na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięć, których funkcjonowanie wiąże się z emisją pól elektromagnetycznych, nie może powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
 - b) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków;
- 2) dla terenów cmentarza 1ZC i 2ZC nakaz nasadzeń:
 - a) szpalerowych wzdłuż granic terenów 1ZC i 2ZC,
 - b) alejowych w granicach terenów 1ZC i 2ZC.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny cmentarza **1ZC, 2ZC**,
 - b) tereny zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP**,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**,
 - d) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**,
 - e) tereny dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW**,
 - f) teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem: **KDW-X**,
 - g) teren dróg wewnętrznych - parking, oznaczony symbolem: **KDW-P**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **1U, 2U** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków dopuszczenie:
 - a) utrzymania funkcji z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - b) zachowania istniejącej geometrii dachu,
 - c) zmiany sposobu użytkowania zgodnej z planem;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,

- c) wiat,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - f) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) dla budynku usługowego:
- a) wysokość: II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż:
 - 12,0 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° do 45°,
 - 10,0 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych do 12°,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, o połączeniach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połączeń dachowych od 20° do 45°, pokrycie dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połączeń dachowych do 12°, pokrycie dowolne;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° do 40°,
 - 4,0 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych: 12°,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, o połączeniach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połączeń dachowych: od 20° do 40°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połączeń dachowych do 12°, pokrycie dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 1,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
- a) minimum 3 miejsc parkingowych dla rowerów na każdy lokal usługowy,
 - b) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - c) minimum 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - d) minimum 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - e) minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - f) minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m²

- powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. c – e,
- g) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1U/MN, 2U/MN** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków dopuszczenie:
 - a) utrzymania funkcji z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - b) zachowania istniejącej geometrii dachu,
 - c) zmiany sposobu użytkowania zgodnej z planem;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków usługowo-mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych,
 - e) wiat,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - h) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowo-mieszkalnego;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) dla budynku usługowego i budynku usługowo-mieszkalnego:
 - a) wysokość: II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż:
 - 12,0 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° do 45°,
 - 8,5 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych do 12°,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) dla budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość: II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż:
 - 12,0 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° do 45°,
 - 8,5 m do najwyższego punktu połączeń dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połączeń dachowych do 12°,

- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
 - dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej do 12°, pokrycie dowolne;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - 4,0 m do najwyższego punktu połaci dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, pokrycie dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej do 12°, pokrycie dowolne;
- 8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 9) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, w tym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 25%;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsc parkingowych dla rowerów na każdy lokal usługowy,
 - b) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - c) minimum 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - d) minimum 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - e) minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - f) minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. c – f,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 10;
- 12) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

cmentarza **1ZC, 2ZC** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego cmentarza na terenie 1ZC;
- 2) lokalizację:
 - a) grobów ziemnych i murowanych,
 - b) kaplicy cmentarnej,
 - c) domu pogrzebowego,
 - d) kostnicy,
 - e) kolumbarium,
 - f) pomników,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - i) strefy zieleni na terenie 2ZC, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b do e:
 - a) wysokość:
 - dla kaplicy cmentarnej: nie więcej niż 12,0 m,
 - dla innych obiektów: nie więcej niż 8,0 m,
 - b) rodzaj i geometria dachu:
 - dowolny rodzaj dachu,
 - kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: blachy, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, gonty,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: blachy, papy, gonty, dachówki lub blachodachówki;
- 4) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) maksymalna: 0,10,
 - b) minimalna: 0,001;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat oraz miejsc parkingowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych **WS** ustala się:

- 1) zachowanie rzeki Wirynki z towarzyszącą zielenią;

- 2) zakaz skanalizowania rzeki Wirynki;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji:
 - pomostów i innych urządzeń wodnych,
 - budowli hydrotechnicznych,
 - sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych,
 - b) regulacji przebiegu rzeki Wirynki.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej – parkingu **KDW-P** ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) dla wiat:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m,
 - b) rodzaj i geometria dachu: dowolny rodzaj dachu, kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: blachy, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, gonty,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: blachy, papy, gonty, dachówki lub blachodachówki;
- 3) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - c) maksymalna: 0,20,
 - d) minimalna: 0,001;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszczenie realizacji:
 - a) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni.

§ 16. 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 17. 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) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 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, terenów komunikacji, regulacji przebiegu rzeki Wirynki.

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

- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej – ul. Poznańskiej, drogi gminnej – ul. Zakładowej, leżących przy granicy planu oraz dróg wyznaczonych w granicach planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - f) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) zieleni.

§ 21. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,

- e) miejsc parkingowych dla rowerów,
- f) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- g) obiektów małej architektury,
- h) tablic informacyjnych,
- i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) zieleni.

§ 22. W zakresie terenu drogi wewnętrznej – ciągu pieszo-jezdnego **KDW–X** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) pieszo-jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) zieleni.

§ 23. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: odprowadzenie 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; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem energii otrzymywanej z wiatru,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem energii otrzymywanej z wiatru;
- 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 i teleinformatycznej.

§ 24. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 6 i § 7 ust. 1 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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 24 października 2019 r. uchwały Nr XVI/125/2019 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Cmentarnej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 8,6 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-wschodniej części wsi Komorniki, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Komornikach Nr XXV/222/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 3744). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono tereny: zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, teren cmentarza, tereny zieleni otwartej, teren wód powierzchniowych, teren urządzeń elektroenergetycznych, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, teren drogi pieszo-jezdnej.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu wskazanie nowych terenów grzebalnych przy istniejącym cmentarzu w Komornikach wraz ze strefą ochrony sanitarnej od granic cmentarza. Na istniejących cmentarzach w granicach gminy Komorniki wyczerpują się rezerwy terenów grzebalnych. Uwzględniając dalszy dynamiczny przyrost ludności na terenie gminy Komorniki należy podjąć działania, umożliwiające powstanie nowych miejsc pochówku.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 293 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 2020 r., poz. 283 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. 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. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała

w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych).

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag. W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako:

- tereny osiedleńcze mieszane,
- tereny zieleni krajobrazowej,
- teren cmentarza grzebalnego,
- teren cmentarza.

Na terenie osiedleńczym mieszanym „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: jednorodzinne i wielorodzinne”. Natomiast dla terenów zieleni krajobrazowej zapisano: „Tereny zieleni krajobrazowej – należą do nich wszystkie wydzielone tereny położone wzdłuż cieków wodnych i zbiorników wodnych. (...) Na tereny zieleni krajobrazowej składają się fragmenty łąk i pól, zadrzewienia i zakrzaczenia naturalne, samosiewy, jak również zieleń urządzona; na terenach zieleni krajobrazowej dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i pieszych, plaży, zaplecza sanitarnego, obiektów małej architektury, obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży wzbogacających funkcję rekreacyjną terenu (...)”.

Odnośnie cmentarza w studium napisano m.in.: „tereny należy wyposażyć w pola grzebalne, drogi prowadzące do pól grzebalnych oraz zadrzewienia; dopuszcza się lokalizowanie oprócz pól grzebalnych i dróg dojazdowych do pól – miejsc postojowych dla samochodów, małej architektury, budynków obsługi i kaplic, punktów sprzedaży kwiatów i zniczy; ponadto dla terenu cmentarza w granicach II zmiany studium dopuszcza się lokalizowanie kolumbarium; teren należy utrzymywać jako teren zielony; przy zagospodarowaniu powierzchni grzebalnej i pól grzebalnych należy zachować wskaźniki i parametry określone przepisami odrębnymi”. W granicach II zmiany studium, na terenie cmentarza dopuszcza się „wyznaczenie terenów obsługi komunikacyjnej z obiektami towarzyszącymi funkcji cmentarnej i terenów zieleni”.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: wydzielenie i urządzenie dróg publicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-

przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Wykluczono możliwość realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ponadto wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Ze względu na wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, w którym wzięto pod uwagę planowane przeznaczenie i odstąpiono od wyznaczania archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej sformułowano ogólnie. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania.

Fragment przedmiotowego terenu został ujęty w Analizie 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 LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki. W uchwale tej miejscowy plan, który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Cmentarnej, 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.