

- najdłuższą kalenicę dachu;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz wiat, z wyjątkiem wiat przystankowych i śmietnikowych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;
 - 7) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, skateparki, stoły do gry;
 - 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości elewacji frontowej w budynkach mieszkalnych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dla pozostałych budynków, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 9) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem powierzchni podmurówek i słupków;
 - 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
 - 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej gatunków rodzimych o wysokości minimalnej 2,0 m, złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować negatywne oddziaływanie wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**,

4KDD;

- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**;
- 9) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wysunięcia elewacji budynku do 0,3 m przed wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
 - b) wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak gzymsy, okapy, balkony, galerie, ganki, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie do 1,3 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szyldów o powierzchni do 0,5 m² na elewacjach budynków i łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) szyldów o powierzchni do 2,0 m² na elewacjach budynków usługowych i łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nie większej niż 3,0 m²,
 - d) tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m²;
- 4) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:
 - a) zachowania oraz przebudowy,
 - b) nadbudowy i rozbudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu, z zachowaniem liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku, bez przekraczania gabarytów ustalonych w planie,
 - c) odbudowy, wyłącznie dla budynku mieszkalnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m od strony dróg publicznych,
 - b) ogrodzeń z przesłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki o wysokości do 0,5 m i słupków,
 - c) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w §4 pkt 3 lit. b i c,
 - d) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przesł betonowych;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci

- dachowych powyżej 12° – odcienie brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 8) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, brązu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 9) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 8 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej ze ścian zewnętrznych budynku;
 - 10) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m;
 - 11) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², z wyłączeniem terenu 4MNW-U;
 - c) obiektów usługowych w zakresie:
 - stolarni,
 - hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe i usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - usług składowania odpadów,
 - transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - garaży na pojazdy ciężarowe,
 - stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
 - krematoriów,
 - d) urządzeń wytwarzających energię z wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
 - a) MN, MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) UK, US-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a w przypadku realizacji budynków usług publicznych, jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym

- pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
 - 4) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
 - 7) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiadujących nieruchomościach;
 - 8) dopuszczenie przebudowy, likwidacji istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
 - 9) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-26/6, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) budynek mieszkalny położony w Chomęcicach przy ul. Poznańskiej 57, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 54-26/6, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla budynku mieszkalnego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
 - c) nakaz podejmowania działań zmierzających do przywrócenia oryginalnego wyglądu budynku,
 - d) zakaz umieszczania ogniw fotowoltaicznych na dachu obiektu.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie na obszarach planu.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu skablowania, rozbiórki lub przebudowy linii;
- 2) w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - d) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony zdrowia.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Poznańską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ i ul. Akacjową, oznaczoną na rysunku symbolem 4KDD lub ul. Polną i ul. Jarzębinową, które są zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) zapewnienie, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe zlokalizowane w garażach, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f, g,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 10 stanowisk konsumpcji w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - e) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem,
 - f) 3 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - g) 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków

- świadczących usługi hotelarskie;
- 3) zapewnienie, dla rowerów, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 5 stanowisk postojowych na terenach UK, US-ZP,
 - b) 3 stanowisk postojowych w przypadku lokalizacji usług na terenach MN, MNW, MNW-U;
 - 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach 1UK oraz 1US-ZP dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu.

§11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

- 1) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
 - 2) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° oraz większy niż 110° ;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m, z wyłączeniem dojeżdż, dojazdów oraz infrastruktury technicznej.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.

§13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy grupowej;
- 2) lokalizację maksymalnie:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: 60 m^2 ;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° ;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku

- mieszkalnego;
- 12) nakaz realizacji kalenic budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej równolegle do frontu działki;
 - 13) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
 - 14) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
 - 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 400 m²;
 - 16) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację maksymalnie:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;

- b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 800 m²,
- 15) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 1KR i 2KR lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) terenu 2MNW z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - c) terenu 3MNW z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - d) terenu 4MNW z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację maksymalnie:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 1200 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) lokalizację:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - b) maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) maksymalnie jednej wiaty na działce budowlanej,
 - d) budynków usługowych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy
 - a) budynku usługowego: 250 m²,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,70;

- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych,
 - b) budynków usługowych: płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°;
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych:
 - z dachami płaskimi: 8,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°: 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 1000 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW-U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD, 3KDD,
 - b) terenu 2MNW-U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - c) terenu 3MNW-U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

§17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 2) lokalizację:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - b) maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) maksymalnie jednej wiaty na działce budowlanej,
 - d) budynków usługowych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy
 - a) budynku usługowego: 700 m²,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;
 - b) budynków usługowych: płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°;
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych:
 - z dachami płaskimi: 8,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°: 10,0 m;
- 13) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 14) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek

wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 1200 m²;

16) obsługa komunikacyjna z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§18. Dla terenu usług kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usług publicznych,
 - b) towarzyszących budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych,
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat,
 - d) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów rekreacji,
 - f) obiektów sportowych, w tym między innymi boisk oraz szatni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, a także wiat, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych: wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 2000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD.

§19. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usług publicznych,
 - b) towarzyszących budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych,
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat,
 - d) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) dróg pieszych lub rowerowych,
 - g) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - h) obiektów rekreacji, w tym między innymi boisk oraz szatni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, a także wiat, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 2000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§20. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników i dróg rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - d) infrastruktury związanej z obsługą transportu publicznego.

§21. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) chodników i dróg rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - d) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - e) infrastruktury związanej z obsługą transportu publicznego;
- 4) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§22. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) chodników i dróg rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§23. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki, w tym sieci, urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) geometria dachów budynków: dachy płaskie lub dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 20°;
- 8) maksymalna wysokość:

- a) budynków: 5,0 m,
- b) budowli: 12,0 m;
- 9) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD.

§24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% na terenach MN, MNW, MNW-U;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§26. 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.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 662),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2025 poz. 647 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2026 r., poz. 670),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr II/17/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej.

Obszar objęty niniejszą uchwałą obejmuje powierzchnię około 13,6 ha. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki, zatwierdzonym uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionym uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r., dla omawianych działek określono kierunek zagospodarowania jako: tereny osiedleńcze mieszane, oznaczony w tekście i na rysunku studium symbolem O oraz tereny mieszkaniowe o zabudowie ekstensywnej, oznaczony w studium symbolem M.

Wskazany w uchwale teren aktualnie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (I etap) uchwalonym Uchwałą nr XXXV/231/2001 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 września 2001 r. oraz obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice – część III uchwalonym Uchwałą

nr XLV/297/2010 Rady gminy Komorniki z dnia 29 marca 2010 r.

W obowiązujących planach obszar objęty opracowaniem został przeznaczony głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku mpzp symbolami 1MN, 2MN, 51.M oraz 53.M), tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (oznaczone na rysunku mpzp symbolami 1U/MN i 2U/MN) a także we fragmentach pod teren usług kultury (oznaczony na rysunku planu 49.UK) oraz tereny działalności gospodarczej (oznaczone na rysunku mpzp symbolami 52.G oraz 50.G).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu realizację polityki przestrzennej na terenie Gminy poprzez określenie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym dopuszczalnych zmian w sposobie zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił ogłoszenie.

Zgodnie z art. 53 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 Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od 18 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma zawierające łącznie osiem uwag do projektu planu, z których jedna uwaga została uwzględniona w całości, cztery uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

Dnia 5 marca 2026 r., Rada Gminy Komorniki przyjęła Uchwałę Nr XXXII/307/2026 w sprawie: konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej, zgodnie z treścią której zdecydowano o wprowadzeniu zmian w zaprojektowanym układzie komunikacyjnym.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Gminy Komorniki raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §13-23 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §13-23 tekstu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Komorniki.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie układ, z odpowiednim dostępem do drogi

publicznej, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, możliwość skorzystania z rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, która została zatwierdzona uchwałą Nr LXXXIV/744/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 marca 2024 r.

Uchwalenie projektu planu będzie powodowało obciążenie budżetu gminy w związku z planowanymi nowymi drogami publicznymi projektowanymi w obszarze planu. Jednocześnie wskutek uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości oraz pobrania opłaty planistycznej.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.