

UCHWAŁA NR/.../.....
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12⁰;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu powyżej 12⁰;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku,
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznych ścian budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;

- 7) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem MNB;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1US-KOP-ZP, 2US-KOP-ZP;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;
- 8) teren parkingu, oznaczony symbolem KOP;
- 9) tereny parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami KOP-ZP;
- 10) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem KOR;
- 11) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 12) tereny wodociągów, oznaczone symbolami 1IW, 2IW;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynków i wiat jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zakazem wysunięć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,
 - c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linią zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,

- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5;
 - f) instalacji fotowoltaicznych i obiektów w obszarze zawartym między liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych, oświetlenia i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) z zastrzeżeniem pkt 3, instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię wiatru;
- 3) dopuszczenie instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię wiatru o mocy nie większej niż mikroinstalacji na terenie 2U oraz służących oświetleniu obszaru planu;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
- a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
- a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U, przy czym:
 - powierzchnia urządzenia reklamowego na terenie oznaczonym symbolem 1U nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać trzech,
 - powierzchnia urządzenia reklamowego na terenie 2U nie może przekraczać 25% powierzchni danej elewacji budynku,
 - b) szyldów:
 - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 1US-KOP-ZP, 2US-KOP-ZP, UE:
 - w formie masztów flagowych lub wolno stojących pylonów,
 - zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na budynku nie może przekraczać 50% powierzchni danej elewacji budynku,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1U:
 - w formie masztów flagowych lub wolno stojących pylonów, w ilości nie większej niż 1 maszt flagowy lub 1 pylon na działce budowlanej,
 - nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,
 - na terenie oznaczonym symbolem MNB: nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 0,5 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 1 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW: nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 1 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²;
 - c) obiektów zbiorowej ochrony, w tym naziemnych budowli ochronnych o wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 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;

- 8) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym:
 - a) przy zachowaniu lit. b, dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dla rozbudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - stacji paliw na terenach 1U i 2U;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach:
 - a) MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – jak dla terenów mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania na terenach U budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) 2ZP, US-KOP-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających dotrzymanie standardów jakości środowiska określone w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

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

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

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE,
 - b) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem KOR,
 - c) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL,
 - d) teren dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;

2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego symbolem MNB ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - stromy,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynku, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - częściami budynku o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy wiaty: maksymalnie 30 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²,
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) z dopuszczeniem usług w parterze budynków na terenach oznaczonych symbolami 1MW,

- 3MW, przy czym zakazuje się usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- b) z nakazem realizacji wyłącznie usług w parterze budynków na terenie oznaczonym symbolem 2MW, przy czym zakazuje się usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) wiat;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
- a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m, z wycofaniem ostatniej kondygnacji o minimum 2 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski;
- 4) dla wiaty:
- a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 2,0,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m;
- 10) wskaźniki i parametry:
- a) określone w pkt 5-8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - b) określone w pkt 9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) lokalizację usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usługowej,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat, altan rekreacyjnych,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - e) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) ciągów pieszych lub rowerowych,

- j) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
- k) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,0,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) wysokość:
 - a) budynków z zachowaniem lit. d, nie większa niż 12,0 m,
 - b) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - c) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych do 15,0 m,
 - d) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usługowej, budynków garażowych, wiat, altan rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
 - e) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
 - f) całkowitą elektrowni wiatrowej niższa niż 30 m;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 5000 m²;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U: 1000 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w:
 - a) pkt 3- 6 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększenia sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji, oznaczonego symbolem UE ustala się:

- 1) lokalizację usług edukacji, nauki;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, rekreacji, biurowych i administracji,
 - b) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usług edukacji, nauki,
 - c) budynków garażowych,
 - d) wiat, altan rekreacyjnych,
 - e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - f) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - i) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - k) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - l) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,4,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 3,0,
- b) minimalną: 0,001;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) wysokość:
 - a) obiektów, z zachowaniem lit. b-e, nie większa niż 12,0 m,
 - b) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych do 15,0 m,
 - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - d) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usług edukacji, nauki, budynków garażowych, wiat, altan rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
 - e) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w:
 - a) pkt 3 - 6 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1US-KOP-ZP, 2US-KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację usług sportu i rekreacji lub parkingu, lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) usług kultury i rozrywki,
 - b) wiat, altan rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - j) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - k) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,7,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,4,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) wysokość:
 - a) obiektów, z zachowaniem lit. b-e, nie większa niż 12,0 m,
 - b) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych do 15,0 m,
 - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat, altan rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,

- e) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w:
 - a) pkt 3- 6 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonego symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP:
 - wiat, altan rekreacyjnych,
 - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - placów zabaw,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3ZP i 4ZP:
 - elementów układu transportowego;
 - miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - i) z zastrzeżeniem pkt 2, urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem KOP ustala się:

- 1) lokalizację budynków garażowych lub miejsc do parkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni;
- 3) dla budynków garażowych i wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,2,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,2,

- b) minimalną: 0,001;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) wskaźniki i parametry określone w pkt 4-7 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni;
- 4) dla wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu placu lub rynku, oznaczonego symbolem KOR ustala się:

- 1) realizację placu o charakterze przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych:
 - typu ogródki gastronomiczne, ekspozyty wystawowe, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, o wysokości maksymalnej 5,0 m,
 - urządzeń rozrywkowych,
 - b) pomników o wysokości maksymalnej 5,0 m,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) garażu podziemnego;
- 4) zakaz wyznaczania miejsc do parkowania dla samochodów na powierzchni terenu,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem IE, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
- 3) dachy: dowolne;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;

- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wodociągów, oznaczonego symbolem IIW, 2IW ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do korzystania z zasobów wodnych, jak stacje uzdatniania wody;
- 2) dla budynku i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - b) dachy: płaskie,
 - c) pokrycie: dowolne,
 - d) dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 3) dla pozostałych obiektów wysokość nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię działek – jak w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° , przy czym dopuszcza się kąty w przedziale $80^\circ - 100^\circ$.

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

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

- 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych;
- 7) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym
 - a) linii elektroenergetycznej 110kV z pasem technologicznym, ponadto:
 - zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne,
 - dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych,
 - po skablowaniu linii elektroenergetycznych, ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
 - w przypadku przebudowy lub wykonania innych robót powodujących zmniejszenie szerokości pasa technologicznego dopuszcza się jego zmniejszenie, a granice pasa technologicznego pokazane na rysunku planu tracą moc,
 - w pasach technologicznych zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - ustala się szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie przepisami odrębnymi;
 - b) doziemnego dalekosiężnego kabla wojskowego łączności specjalnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji 0,5 m od osi leżącego poza granicami planu;
- 8) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 9) nakaz uwzględnienia strefy, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg lokalnych i dojazdowych, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem taretu drugiego i trzeciego,
 - 1 miejsca do parkowania na 20 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - w zakresie zasad realizacji miejsc do parkowania sumaryczną ilość miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 salę lekcyjną dla obiektów oświatowych,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych

i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;

- 5) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie terenu drogi lokalnej KDL oraz dróg dojazdowych KDD, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji pozyskującej energię cieplną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

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

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 3MW;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 28. 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 22 maja 2024 r. uchwały Nr II/18/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 26,58 ha.

Obecnie opracowywany teren objęty jest:

- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 10 z 1998 r., poz. 95) oraz uchwałą w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147 z 2006 r., poz. 3550) i jest przeznaczony jest pod tereny: budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne (MN), pasy zieleni izolacyjnej, komunikacji kołowej, wód,
- uchwałą w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Plewiska, w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Zielarskiej, obejmującego część działki nr ewidencyjny gruntu 618/28 -uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XV/88/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 25 z 2008 r., poz. 519) i jest przeznaczony jest pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy usługowej (U), komunikacji - dróg publicznych (KD), komunikacji - placów publicznych (KDP), komunikacji – zabudowy garażowej (KDS), zieleni urządzonej (ZP),
- uchwałą w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Zielarskiej i Strażewicza - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XIV/141/2015 z dnia 19 listopada 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 7390), zmieniony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXV/253/2016 z dnia 8 września 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 5529) i jest przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej (U), dróg publicznych klasy dojazdowej (KD), zieleni urządzonej (ZP).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie realizacji budynku pływalni w Plewiskach.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (zwanym dalej: Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. przewiduje na przedmiotowym terenie: tereny mieszkaniowe o zabudowie intensywnej (M), tereny osiedleńcze mieszane (O), tereny infrastruktury technicznej (TK). Na terenach mieszkaniowych o zabudowie intensywnej M: *można sytuować: budynki mieszkalne, garaże względnie budynki gospodarczo-garażowe, budynki usług podstawowych, boiska, place zabaw, skwery, obiekty handlowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i lokalne; w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowych można lokalizować budynki: a) na terenie Komornik i Plewisk – jedno- i wielorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne można sytuować jako: na terenie Komornik, Plewisk i Wir – wolno stojące, bliźniacze lub szeregowe, budynki mieszkalne nie mogą być wyższe niż 12 m (ograniczenia wysokości poniżej 12 m winny wynikać z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego po szczegółowym przeanalizowaniu danego terenu), na cele zabudowy nie należy przeznaczać*

powierzchni większej niż: w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej – 40% powierzchni działki budowlanej, w zabudowie jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – 30% powierzchni działki budowlanej. Ponadto, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę ww. wskaźników na części terenu w celu wykształcenia centrum usług podstawowych dla mieszkańców.

Na terenach zabudowy osiedleńczych mieszanych można lokalizować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne, w ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki: na terenie Komornik, Plewisk i Wir – jedno- i wielorodzinne, (...)rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu. Tereny infrastruktury technicznej to teren dróg wzdłuż linii kolejowej nr 003 (E20).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 25 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r. Formami konsultacji było: zbieranie uwag w terminie od 25 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r., spotkanie otwarte w dniu 18 sierpnia 2025 r. o godz. 17:00 przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online) oraz dyżur projektanta w dniu 20 sierpnia 2025 r. w godz. 16:00-18:00 w Szkole Podstawowej nr 2 im. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. prof. Wacława Strażewicza 1, 62-064 Plewiska, na parterze budynku

W ustawowym terminie przyjmowania Z przeprowadzonych konsultacji społecznych przygotowano raport podsumowujący przebieg tych konsultacji. W raporcie przedstawiono m.in. sposób przeprowadzenia konsultacji, złożone uwagi oraz sposób ich uwzględnienia.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

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

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W planie uwzględniono:

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

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

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

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

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem. Infrastruktura techniczna jest dostępna na tym obszarze, stąd nie ma konieczności budowania dodatkowych sieci infrastrukturalnych.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej, 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.