

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej**

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 Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej, 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 Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej”;
- 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznych ścian budynku;
- 3) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku;
- 4) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy dachu,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;

- 7) powierzchni zabudowy wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;
- 8) 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;
- 9) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami 1MNB, 2MNB;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony symbolem 1MNS;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem 1MNW-U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1US-ZP, 2US-ZP;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, 2KR;
- 8) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami 1KP, 2KP;
- 9) teren garażu lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1KOG-KOP-ZP;
- 10) teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1KOP-ZP;
- 11) teren wodociągów, oznaczone symbolami 1IW;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP.

§ 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 budynku 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 oraz docieplenia istniejących budynków, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych,
 - d) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - e) dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty, zmianę geometrii dachu, zmianę sposobu użytkowania, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 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;
- 3) 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;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki w odcieniach czerwonego, ceglatego dla dachów dwuspadowych;
- 5) dopuszczenie sytuowania:
- a) na terenie oznaczonym 1MNW-U urządzeń reklamowych na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 5% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch,
 - b) 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 2 m²;
- 6) 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;
- 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.

§ 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 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inwestycji dopuszczonych planem;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach:
 - a) MNB, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) ZP, US- ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNB, 3MW i 4MW obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

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

- 1) ochronę konserwatorską zabytkowych obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy i pokazanych na rysunku planu:
 - a) budynków:
 - dom mieszkalny, ul. Mostowa 2, działka nr ewid. 25/5,
 - dom mieszkalny, ul. Mostowa 4, działka nr ewid. 25/5,
 - dom mieszkalny, ul. Mostowa 6, działka nr ewid. 25/5,
 - dom mieszkalny, ul. Mostowa 7, działka nr ewid. 27/3,
 - dom mieszkalny, ul. Nowa 8, działka nr ewid. 36/4,
 - b) figury Matki Boskiej, działka nr ewid. 23;
- 2) dla budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) nakaz
 - zachowania brył historycznych budynków i kształtu dachów,
 - zachowania układu elewacji: rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - stosowania pokrycia dachowego z dachówki koloru ceglastego,
 - podejmowania działań zmierzających do przywrócenia oryginalnego wyglądu budynku, m.in. forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zakaz:
 - zastosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
 - natynkowego montażu rolet zewnętrznych,
 - montażu paneli fotowoltaicznych na stromych dachach budynków;
- 3) roboty budowlane i prace prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zmierzające do ich zmiany wyglądu zewnętrznego, wymagają uzgodnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę istniejącej alei drzew na terenie 2KP oraz szpalerów lub alei drzew na terenie 1KDD.

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

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD,
 - b) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1US-ZP, 2US-ZP;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonego symbolem 1MNS, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 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: 8,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
 - symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 35° do 45°,
 - układ głównej kalenicy: równoległy do linii rozgraniczających z terenem 1KR;
- 5) dla wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,0 m,
 - c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,80,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 250 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 jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami 1MNB, 2MNB, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - dopuszczenie dachu płaskiego o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° nad:
 - - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, szerokość wykuszy i ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana,
 - - częściami budynków 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;
- 5) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku albo jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m,

- c) dach: symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45°;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 10) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) wiat, altan rekreacyjnych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - dopuszczenie dachu płaskiego o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° nad:
 - - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, szerokość wykuszy i ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
 - - częściami budynków 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;
- 5) dla budynku usługowego:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 6) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku albo jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m,
 - c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;

- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,6,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,001;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;
- 12) wskaźniki i parametry określone w pkt 7-11 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących w granicach stref lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - a) wysokość:
 - na terenach 1MW, 5MW: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - na terenie 2MW: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - na terenach 3MW, 4MW, 6MW, 7MW: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - na terenie 1MW, 5MW, 7MW: płaski, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12°,
 - na terenie 2MW: symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - na terenie 3MW, 4MW, 6MW: symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 35° do 45°, dopuszczenie dachu płaskiego o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° nad takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 70% powierzchni dachu, szerokość wykuszy i ryzalitów: 70% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 4) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku albo jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m,
 - c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną:
 - na terenie 1MW: 3,0,

- na terenie 2MW: 0,6,
 - na terenie 3MW, 4MW, 6MW, 7MW: 0,4,
 - na terenie 5MW: 0,6,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną:
 - na terenie 1MW: 4,0,
 - na terenie 2MW: 0,8,
 - na terenie 3MW, 4MW, 6MW, 7MW: 0,6,
 - na terenie 5MW: 0,8,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) na terenie 1MW: 100%,
 - b) na terenie 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW: 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenie 1MW: 0%,
 - b) na terenie 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW: 40%;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych budowli sportowych,
 - b) wiat,
 - c) altan rekreacyjnych,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - h) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) tablic informacyjnych,
 - k) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji:
 - a) wysokość: maksymalnie I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,40,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,60,
 - b) minimalna: 0,001;

- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu garażu lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem 1KOG-KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację garaży lub parkingu dla samochodów osobowych lub rowerów, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych,
 - b) placów zabaw,
 - c) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) dojazdów,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla garaży ustala się:
 - a) wysokość maksymalnie:
 - dla budynków z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12°: 4,0 m,
 - dla budynków z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°: 6,0 m,
 - b) dach:
 - płaski z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12°,
 - dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,30,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,30,
 - b) minimalna: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem 1KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych lub rowerów, zieleni urządzonej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) zakaz sytuowania budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na działce budowlanej nie więcej niż jednej wiaty,
 - b) altan rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,

- e) obiektów małej architektury,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) dojść i dojazdów,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dla wiat, altan rekreacyjnych:
- a) powierzchnię zabudowy jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - c) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°.
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m².

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wodociągów, oznaczony symbolem IIW, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do korzystania z zasobów wodnych;
- 2) dla budynku i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - b) dach: płaski, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12°;
- 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: 0,001;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych,
 - b) placów zabaw,
 - c) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°.

§ 18. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami ochronę:

- 1) Wielkopolskiego Parku Narodowego i jego otuliny;
- 2) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 3) terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

§ 19. 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 $80^\circ - 100^\circ$,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 20. 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,
 - c) w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,
 - d) 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 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 linii elektroenergetycznej 15kV wraz z pasem technologicznym, ponadto:
 - a) zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne,
 - b) dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych,
 - c) po skablowaniu linii elektroenergetycznych, ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
 - d) 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;

- 8) strefę o szczególnych warunkach zagospodarowania i ograniczeniach wynikających z przepisów transportu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 tiretu drugiego i trzeciego,
 - 1 miejsce do parkowania na 20 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - 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 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc do parkowania sumaryczną ilość miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 5) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) co najmniej 5% udziału miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 7) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD oraz komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku symbolami 1KR i 2KR, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) z uwzględnieniem § 7 pkt 4, dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1KP i 2KP, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) z uwzględnieniem § 7 pkt 4, dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego służących komunikacji pieszej lub rowerowej oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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,
 - zakaz 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,
 - 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,
 - 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 1MNB, 2MNB, 1MNS, 1MNB-U, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;
- 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 12 września 2024 r. uchwały Nr VIII/82/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 11,0 ha.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uporządkowanie zagospodarowania miejscowości Szreniawa.

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. 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., przewiduje na przedmiotowym terenie: tereny mieszkaniowe o zabudowie intensywnej (M) oraz działalności gospodarczej o profilu usługowym i o zabudowie intensywnej (U). Na terenach mieszkaniowych o zabudowie intensywnej można na terenach zabudowy mieszkaniowej 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. 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.

Na terenach działalności gospodarczej o profilu usługowym U i zabudowie intensywnej można sytuować obiekty działalności gospodarczej w usługach, obiekty usług społecznych zaspokajających potrzeby mieszkańców, w tym budynki usług podstawowych, place zabaw, boiska i inne obiekty sportowe, z wyjątkiem sportów motorowych, dopuszcza się również sytuowanie obiektów związanych z działalnością Muzeum Rolnictwa w Szreniawie i innych obiektów muzealnych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym wymagających urządzenia składów oraz hurtownie, jak również sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

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 ze zm.), 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. Ze względu na charakter zmian wprowadzonych do projektu uchwały po pierwszym etapie opiniowania i uzgadniania, w tym w szczególności zmianę przeznaczenia niektórych terenów, etap ten został przeprowadzony ponownie. Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono

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 zamieszczane 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. Konsultacje społeczne obejmowały zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. 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.

Ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy dotyczą budynków, co jest zgodne z definicjami zawartymi w art. 2 pkt. 31 i 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- przez intensywność zabudowy należy rozumieć: „*stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na: a)(...) b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*”.
- przez udział powierzchni zabudowy należy rozumieć: „*stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na: a) (...) b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*”

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, sformułowano wyniki. Opracowanie planu jest realizacją tych wyników i wniosków: *”istotne jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, mających na celu zaspokajanie potrzeb gminy i jej społeczności oraz dostosowujących dokumenty planistyczne do obowiązujących przepisów. W przyszłych opracowaniach planistycznych należy kontynuować przyjętą politykę przestrzenną gminy. Dbać o ograniczenie intensywności zagospodarowania z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju, porządkować politykę przestrzenną gminy oraz poprawiać jej konkurencyjność i atrakcyjność.”*

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej, 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.