

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia .....

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Zielarska i Szczypiorkowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815, 1571) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Zielarska i Szczypiorkowa, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Zielarska i Szczypiorkowa”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem większym niż 12°;
- 2) dominancie urbanistycznej - należy przez to rozumieć budowlę, budynek, bądź część budynku, wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 7) powierzchni wiat – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie,
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 11) urządzeniach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć elementy drogi i urządzenia z nią związane, wynikające z funkcji drogi, w tym związane z obsługą transportu zbiorowego;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy:
  - a) lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
  - b) dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D**.

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

- 1) ustala się sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla budynków istniejących dopuszcza się:
  - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
  - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) w zakresie dachów stromych ustala się:
  - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
  - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, miedzi, szarości lub grafitu;
- 4) ustala się dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
  - a) odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, z zastrzeżeniem lit. b-d,
  - b) naturalne kolory materiału ceramicznego,
  - c) naturalne kolory kamienia,
  - d) naturalne kolory drewna;

- 5) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przeseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych albo pełnych.

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

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenie **UK** zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku lokalizacji:
  - a) budynków zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) budynków usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji reklam, z wyłączeniem szyldów o powierzchni do 1,5 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na ogrodzeniu, na elewacji budynku lub na wolnostojącej tablicy o wysokości do 2,5 m, o łącznej powierzchni nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup>.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych, zgodnie z § 14, w tym na terenie **KD-L** lokalizację obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ulicy i lokalizację zieleni przydrożnej.

§ 9. Na terenie zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonym symbolem **UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i budowli usługowych w zakresie usług kultu religijnego, w tym w szczególności kościoła, kaplicy, dzwonnicy, domu parafialnego,
  - b) dominaty urbanistycznej w ramach zabudowy, o której mowa w lit. a,
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących zabudowie, o której mowa w pkt 1:
  - a) budynków zamieszkania zbiorowego, usług kultury i oświaty, usług handlu,

- b) budowli sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) garaży,
  - e) wiat parkingowych lub rekreacyjnych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) kondygnacji podziemnych, w tym parkingów podziemnych,
  - h) oczek wodnych,
  - i) dojeżdż i dojazdów,
  - j) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy dowolne;
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 16 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) garaży, wiat i budowli – nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wieży stanowiącej część budynku kościoła – nie więcej niż 28 m do najwyższego punktu wieży;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 6) powierzchnię sprzedaży do 60 m<sup>2</sup>;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 5.

**§ 10.** Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do klasy technicznej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) zieleni,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej.

**§ 11.** Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do klasy technicznej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,

- b) lokalizacji miejsc postojowych i zieleni.

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania planu.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
  - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenie **UK** nie może być mniejsza niż 30 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KD-L, KD-D**;
- 2) nakaz uwzględnienia zgodnie z przepisami odrębnymi położenia obszaru planu w:
  - a) zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska cywilnego Poznań – Ławica, wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej,
  - b) zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.;
- 3) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m n.p.t., stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.

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

- 1) klasę dróg publicznych:
  - a) **KD-L** – klasa lokalna,
  - b) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- 4) powiązanie dróg publicznych oznaczonych symbolami **KD-L** i **KD-D** z układem komunikacyjnym wsi Plewiska;

- 5) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - c) lokalizację miejsc parkingowych na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
  - d) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
  - f) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach wykazywanych jako powierzchnie biologicznie czynne.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
- 4) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach:
  - a) dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) **UK** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, w tym:
  - a) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - b) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
  - c) w przypadku lokalizacji stacji małogabarytowej:
    - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% działki budowlanej;
    - wysokość nie większą niż 4 m,
    - dachy płaskie,
  - d) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

**§ 17.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy w Komornikach uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 18.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

## UZASADNIENIE

### **DO UCHWAŁY NR ...../...../2020 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia ..... 2020 r.**

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Zielarska i Szczypiorkowa**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 1,3 ha, położony we wsi Plewiska w obszarze ograniczonym ulicami Zielarską, Miętową i Szczypiorkową w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod teren zabudowy usługowej kultury religijnej i tereny dróg publicznych.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny mieszkaniowe po zabudowie intensywnej, obszary lokalizacji obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym, drogi gminne.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Zielarska i Szczypiorkowa realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej. Tereny usługowe uzupełniają funkcję mieszkaniową osiedla i zapewniają podstawową obsługę mieszkańców. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla mieszkaniowego z towarzyszącymi usługami, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Dla podkreślenia kompozycji zespołu sakralnego w obrębie planu dopuszcza się lokalizację dominaty przestrzennej – wieży kościelnej o wysokości do 28 m.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują:

- Uchwała Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych (zmieniona uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r.),
- Uchwała Nr XV/88/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Plewiska , w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Zielarskiej.

Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację zapisów ww. uchwał. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice: Zielarską, Miętową i Szczypiorkową, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych i usługowych.

Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana parametrów i wskaźników zabudowy terenu zabudowy usługowej, która pozwoli na lokalizację wieży kościelnej oraz nowych uregulowań odnośnie zagospodarowania terenów dróg z pasami zieleni. Zagospodarowanie przestrzeni podlega, bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzania tych zmian.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W planie nie ustalono wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) ze względu na brak obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz powiązań i szerokości układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wazenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych. Na cele publiczne przeznaczono grunty Gminy Komorniki. Grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę usługową.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.bip.komorniki.pl](http://www.bip.komorniki.pl). Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

(art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 710 i 716, których trasa przebiega w ulicy Grunwaldzkiej, a najbliższy przystanek zlokalizowany (przystanek Plewiska Skryta) jest w odległości ok. 430 m od granicy opracowania planu. W odległości ok. 1300 m od granicy planu znajduje się dworzec Poznań Junikowo na linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia - Kunowice, prowadzącej m.in. połączenia do stacji Poznań Główny. Położenie inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy), w ul. Miętowej istnieje ścieżka rowerowa, a pozostałe ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy w istniejącym osiedlu mieszkaniowym.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych (Uchwała Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r., zmieniona uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r.), oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Plewiska, w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Zielarskiej (Uchwała Nr XV/88/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r.) w analizie wskazano jako plany wymagające częściowej aktualizacji.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane obliczenia wykazały nieznaczny wpływ na finanse publiczne, wobec niewielkich zmian wprowadzanych w projekcie planu w stosunku do obowiązującego na terenie planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Komorniki w dniu 24 października 2019 roku podjęła Uchwałę Nr XVI/124/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Zielarska i Szczypiorkowa.

Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 5 listopada 2019 r., na stronie internetowej oraz przez

- wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 7 listopada 2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
  - 3) pismem z dnia 7 listopada 2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
  - 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
  - 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
  - 6) dnia 21.02.2020 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
  - 7) w dniu 13.05.20 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
  - 8) w dniu 29.04.20 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
  - 9) w dniach od 15.04.2020 r. do 14.05.2020 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
  - 10) w dniach od ..... r. do ..... r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu ..... r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
  - 11) w dniu ..... r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
  - 12) zbierał uwagi do projektu do dnia ..... r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.