

UCHWAŁA NR/2021
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia2021

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego 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.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej”;
- 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

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

- 1) tereny kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U i 3U**;
- 2) tereny kultury fizycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Uks i 2Uks**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS/ZK i 2WS/ZK**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D i 2KD-D**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) urządzeń i tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych i ciągów pieszo–rowerowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **1Uks i 2Uks** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji na terenach **1U, 2U i 3U**:
 - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych i innych rozwiązań poprawiających komfort akustyczny;

- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G**, **KD-Z**, **1KD-D** i **2KD-D**, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **3U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków, budowli i zagospodarowania związanego z usługami kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów związanych ze sportami motorowymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz obiektów związanych z gastronomią;
 - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
 - d) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20 m,
 - e) kondygnacji podziemnej, dojeżdżalnic i miejsc postojowych;
- 4) wysokość budynków nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) wysokość budowli nie więcej niż 12 m z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 3 lit. c i lit. d;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,

- b) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
- d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej,
- e) w zakresie dachów stromych ustala się:
 - zakaz bitumicznych pokryć dachowych,
 - kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: **1U** i **2U**;
 - b) 25% dla terenu oznaczonego symbolem **3U**;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojść, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 9;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów kultury fizycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Uks** i **2Uks** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli usług kultury fizycznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów związanych ze sportami motorowymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz obiektów związanych z gastronomią;
 - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
 - d) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20 m,
 - e) kondygnacji podziemnej, dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) wysokość budynków nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) wysokość budowli nie więcej niż 12 m z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 3 lit. c i lit. d;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,

- b) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
- d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej,
- e) w zakresie dachów stromych ustala się:
 - zakaz bitumicznych pokryć dachowych,
 - kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 80%;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdża, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 9;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem **1KD-D**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód śródlądowych powierzchniowych lub zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS/ZK** i **2WS/ZK** ustala się:

- 1) lokalizację zbiornika przeciwpowodziowego lub zachowanie zieleni naturalnej na terenie **1WS/ZK**,
- 2) zachowanie zieleni naturalnej na terenie **2WS/ZK**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) urządzeń służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej,
 - c) pomostów i urządzeń rekreacyjnych,
 - d) mostów i przepustów;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie odtworzenia budynku dawnej hydroforni, wskazanego na rysunku planu, i jego adaptacji na cele związane z funkcjami dopuszczonymi na terenie **1U**;
- 5) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieku lub lokalizowania obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu,
- 8) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem **1KD-D**.

§ 11. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G** ustala się:

- 1) klasę główną drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D i 2KD-D**, ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszarów objętych planem w granicach:

- 1) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu obszarach oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową;
- 3) na terenie **3U**, uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 357 „Powodowo – Luboń k. Poznania”;
- 4) na terenie **3U**, w zakresie odległości zabudowy od terenów kolejowych, obowiązują przepisy odrębne;

- 5) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie w sąsiedztwie lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 50 miejsc postojowych na każdym z terenów **1U, 2U i 3U**;
- 4) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **1U, 2U, 3U, 1Uks i 2Uks**;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) stosowanie systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. b oraz pkt. 3 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

§ 20. Ustala się 1% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2021 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej, na podstawie uchwały nr XLIII/421/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 26 października 2017 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest przeznaczenie tego obszaru pod usługi kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej. Z wnioskiem o opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiło Muzeum Narodowe Rolnictwa i Przemysłu Rolno-Spożywczego w Szreniawie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

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, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

- wyznaczenie terenów kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej, terenów kultury fizycznej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni krajobrazowej, terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wskazanie lokalizacji Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna" oraz położenia terenu planu w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń z tym związanych,
- wyznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni krajobrazowej;

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków nadesłanych do planu;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębów: Walerianowo i Rosnowo-Szreniawa i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic Dworcowej i Poznańskiej. W projekcie

planu następuje uszczegółowienie przeznaczenia terenu, zapisanego w obecnie obowiązującym planie miejscowym, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca.

Teren planu położony jest w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego, lecz stanowi enklawę zieleni użytkowaną rolniczo, odizolowaną od innych terenów zieleni. Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się pośrodku już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 250 i 703, która stanowi dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie oraz bezpośrednio sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas nie zabudowanych działkach umożliwi pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym opracowaniem projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż drogi krajowej nr 5 Poznań - Wrocław, Szreniawa – Rosnówko, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/251/98 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 kwietnia 1998 roku. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki (uchwała Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki uchwalone uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r. oraz zmienione uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017r. jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy, natomiast obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił częściowo swoją aktualność.

W związku z częściowym brakiem aktualności analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie jego zmiany będzie zgodne z wynikami analizy, w tym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi i inne cele publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

8 stycznia 2019 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast dnia 17 grudnia 2018 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 17 grudnia 2018 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej. W odpowiedzi pismami z dnia 28 grudnia 2018 r. – PPIS oraz z 14 stycznia 2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 5 kwietnia 2019 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 5 września 2019 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 14 lutego 2020 r. do 13 marca 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 2 marca 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 30 marca 2020 r. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Dnia 28 stycznia 2021 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr XXXII/292/2021 w sprawie konieczności dokonania zmiany i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej. W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do uzgodnień. Następnie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 13 sierpnia 2021 r. do 14 września 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 1 września 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 29 września 2021 r. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, z których jedna została odrzucona, a druga częściowo uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walerianowo i części wsi

Szreniawa w rejonie ulicy Poznańskiej, na podstawie uchwały nr XLIII/421/2017 z dnia 26 października 2017 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.