

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

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Grunwaldzkiej i Szkolnej**

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz 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.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Grunwaldzkiej i Szkolnej, 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Grunwaldzkiej i Szkolnej”, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię 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;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany nowego budynku, 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;
  - 8) pierzei - należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy ulicy lub placu;
  - 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
  - 10) powierzchni wiat – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie,
  - 11) 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;
  - 12) 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;
  - 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
  - 14) 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;
  - 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 16) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
- 2) teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP/WS, 2ZP/WS**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy:
  - a) zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
  - b) dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D**;

- 7) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD<sub>xr</sub>**, **2KD<sub>xr</sub>**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) ustala się sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w pkt. 1 lit. b -d oraz pkt 2,
  - b) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) dopuszcza się traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla:
    - lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
    - rozbudowy istniejących budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki lub wysuniętych przed obowiązujące linie zabudowy,
    - lokalizacji budynku wycofanego względem obowiązującej linii zabudowy na odległość nie mniejszą niż 20 m,
  - d) na działkach narożnych dopuszcza się lokalizację budynku zgodnie z jedną wybraną obowiązującą linią zabudowy oraz traktowanie pozostałych obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakazuje się wytworzenie zwartych pierzei zabudowy wzdłuż wyznaczonych w planie obowiązujących linii zabudowy, w tym ustala się:
  - a) lokalizację nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w pierwszej kolejności wzdłuż wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w głębi działki dopiero po wyczerpaniu możliwości, o których mowa w lit. a;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków:
  - a) w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, wyłącznie w przypadku gdy budynek będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na sąsiedniej działce, istniejącego w momencie wejścia w życie planu, na odcinku nie większym niż długość ściany budynku na sąsiedniej działce,
  - b) gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych oraz budynków na terenie **1U** i **2U** w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) 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;

- 5) lokalizację zabudowy o wysokich walorach architektonicznych w wyznaczonej na rysunku planu strefie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, w tym w szczególności:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy parterowej,
  - b) realizację wyłącznie dachów dwuspadowych,
  - c) lokalizację głównej kalenicy budynku równoległą do ul. Stawnej,
  - d) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 28 m,
  - e) w nowo powstających budynkach lub przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, nakaz wykończenia nie mniej niż 25% powierzchni elewacji frontowej cegłą lub innym materiałem ceramicznym w kolorze naturalnym czerwonym;
- 6) w zakresie dachów stromych ustala się:
  - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. e,
  - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 9) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęsł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - d) 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:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
  - b) obiektów usługowych w zakresie:
    - stolarni, z wyłączeniem terenu 2MN/U,
    - hurtowni, z wyłączeniem terenu 2MN/U,

- wolnostojących magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów **1U**, **2MN/U** i magazynów wbudowanych w budynki usługowe lub mieszkaniowo-usługowe,
  - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, z wyłączeniem terenu **2MN/U**,
  - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
  - punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
  - garaży na pojazdy ciężarowe,
  - stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
  - myjni samochodowych;
- 5) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
- a) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **ZP/U**, **1U** i **2U** w przypadku lokalizacji:
    - obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 8) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji reklam, z wyłączeniem szyldów o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na ogrodzeniu albo na elewacji budynku.

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

- 1) ochronę konserwatorską:
  - a) parku dworskiego w Plewiskach, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1803/A z dnia 18.08.1980 r.,
  - b) budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - c) stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/100, AZP 53-26/221;
- 2) na terenie wpisanym do rejestru:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów mogących stanowić dominantę przestrzenną czy wysokościową,

- b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace prowadzone w parku;
- 3) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - b) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, przy czym dopuszcza się w kondygnacji parteru lokalizację witryn sklepowych,
  - c) nakaz uzgodnienia prac budowlanych i konserwatorskich z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków,
  - d) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną,
  - e) zakaz krycia dachu blachą dachówkopodobną lub gontem papowym,
  - f) zakaz instalowania reklam na elewacji budynku w sposób zakłócający wygląd budynku oraz reklam wolnostojących;
- 4) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych, według rysunku planu, w których nakazuje się:
  - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu położonego,
  - b) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej, zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, zgodnie z §§ 14, 15, 16, 17, 18.

**§ 9.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków usługowych,
  - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
  - d) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) 1 kondygnacji podziemnej,
  - g) basenów i oczek wodnych,
  - h) wiat,
  - i) dojsć i dojazdów,
  - j) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 18° do 28° dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej i wiat,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 3) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
- c) wiat – do 4 m, a na terenie **2MN/U** do 5 m;
- 4) powierzchnię:
  - a) zabudowy działki budowlanej do 25%, przy czym dla zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie do 35%,
  - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,05;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 8) z zastrzeżeniem § 24 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty, pomocy społecznej i gastronomii.

**§ 10.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **4MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budowli sportowych lub rekreacyjnych,
  - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
  - e) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) 1 kondygnacji podziemnej,
  - h) basenów i oczek wodnych,
  - i) obiektów małej architektury,
  - j) wiat,
  - k) dojazdów i dojazdów,
  - l) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 18° do 28° dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej i wiat,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 3) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków i budowli sportowo-rekreacyjnych - nie więcej niż 12 m,
- c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
- d) wiat – do 4 m;
- 4) powierzchnię:
  - a) zabudowy działki budowlanej do 25%, przy czym dla zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie do 35%,
  - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,05;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 8) z zastrzeżeniem § 24 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty, pomocy społecznej i gastronomii.

**§ 11.** Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **ZP/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie zabytkowej zieleni i jej rewaloryzację;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych,
  - b) garaży,
  - c) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) 1 kondygnacji podziemnej,
  - f) oczek wodnych,
  - g) wiat,
  - h) obiektów małej architektury,
  - i) placów zabaw,
  - j) dojazdów i dojść,
  - k) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 18° do 45° dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej i wiat,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 4) wysokość zabudowy dla:



- a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
- b) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
- c) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię:
  - a) zabudowy działki budowlanej do 30%,
  - b) wiat do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 24 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty, pomocy społecznej i gastronomii.

**§ 12.** Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie zabytkowej zieleni we wschodniej części terenu w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i jej rewaloryzację;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w zakresie: nauki, kultury, oświaty, pomocy społecznej, w tym:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków magazynowych,
  - c) garaży,
  - d) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
  - e) budowli,
  - f) urządzeń budowlanych;
  - g) 1 kondygnacji podziemnej,
  - h) oczek wodnych,
  - i) wiat,
  - j) dojazdów i dojazdów,
  - k) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
  - b) budowli, garaży i magazynowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
  - c) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45 %;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,35;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 4800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 24 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty, pomocy społecznej i gastronomii.

**§ 13.** Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych,
  - b) garaży,
  - c) urządzeń budowlanych;
  - d) 1 kondygnacji podziemnej,
  - e) wiat,
  - f) dojazdów i dojść,
  - g) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 3) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m, z zachowaniem istniejącej wieży,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
  - c) wiat – do 4 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 60%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 8) z zastrzeżeniem § 24 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty, pomocy społecznej i gastronomii.

**§ 14.** Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie zabytkowego parku podworskiego i jego rewaloryzację;

- 2) zachowanie istniejących zbiorników wodnych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy oraz lokalizacji nowych zbiorników wodnych;
- 3) ochronę zadrzewień, w szczególności pomnika przyrody,
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych poniżej 0,3 m p.p.t. w odległości mniejszej niż 8 m od pnia Sosny czarnej, stanowiącej pomnik przyrody,
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) altan parkowych,
  - d) urzędzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Na terenach zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1ZP/WS** i **2ZP/WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących zbiorników wodnych i rowu z dopuszczeniem:
  - a) przebudowy,
  - b) skanalizowania odcinka rowu;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) przepustów,
  - b) urzędzeń wodnych,
  - c) ciągów pieszych lub rowerowych, w szczególności ścieżki edukacyjnej,
  - d) plenerowych urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) placów zabaw,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) urzędzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urzędzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do klasy technicznej drogi, w tym również infrastruktury dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni.

§ 17. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urzędzeń 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;
- 3) zachowanie rowu otwartego na terenie drogi o symbolu **1KD-D**, z dopuszczeniem przebudowy i lokalizacji przepustów.

**§ 18.** Na terenach publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczonym symbolami **1KDxr** i **2KDxr** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

**§ 19.** Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych i zieleni.

**§ 20.** Na terenie infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczonym symbolem **E** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 1%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego stacji małogabarytowej - nie większą niż 4 m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5.

**§ 21.** 1. 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.

2. Ustala się ochronę pomnika przyrody – Sosny czarnej (*Pinus nigra*) na terenie **ZP**, ustanowionego w uchwale Nr XXVII/46/92 Rady Gminy Komorniki z dnia 22.12.1992 r.

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

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scalaniem 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 nie może być mniejsza niż 18 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KD-Z, KD-D, KDxr, KDW, ZP i ZP/WS**,
- 2) nakaz uwzględnienia zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 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 organem 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;
- 5) dla istniejącego kolektora deszczowego DN 600 na terenie **2U** zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 6 m, po 3 m od osi kolektora;
- 6) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) klasę dróg publicznych:
  - a) **KD-Z** – klasa zbiorcza,
  - b) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych 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-Z** i **KD-D** z układem komunikacyjnym wsi Plewiska;
- 5) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
  - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług;

- c) lokalizację miejsc parkingowych na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja, przy czym wyłącznie dla terenów **ZP/U** i **2U** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenach dróg: **KDW**, **3KD-D** i **4KD-D**,
- 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,
- g) lokalizację 1 miejsca parkingowego dla roweru na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a dla usług nauki, oświaty, pomocy społecznej lub kultury nie mniej niż 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 25.** 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, z dopuszczeniem:
  - a) odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji podczyszczalni ścieków przemysłowych na działce budowlanej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
  - a) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
  - b) elektrowni wiatrowych i biogazowni.

**§ 26.** 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.

**§ 27.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

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

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

## UZASADNIENIE

### DO UCHWAŁY NR ...../...../2022 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia ..... 2022 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Grunwaldzkiej i Szkolnej**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 17,5 ha, położony we wsi Plewiska w obszarze ograniczonym ulicami Kolejową, Grunwaldzką i Szkolną w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 2) teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej,
- 3) tereny zabudowy usługowej,
- 4) teren zieleni urządzonej,
- 5) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych,
- 6) tereny dróg publicznych,
- 7) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych,
- 8) teren drogi wewnętrznej,
- 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), 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 osiedleńcze mieszane, tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych, parki podworskie ze strefą ochrony ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych, obszary lokalizacji obiektów publicznych, drogi powiatowe i 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: Kolejowej, Grunwaldzkiej i Szkolnej 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują:



- Uchwała Nr XXXVI/250/98 z dnia 1998-04-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych (zmieniona uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22.05.2006 r.),
- Uchwała Nr XXIII/143/2000 z dnia 2000-06-30 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych obejmujących działki nr 1265 i 1267,
- Uchwała Nr XXXVI/219/2009 z dnia 2009-06-30 w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych - etap I.

Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację i ujednoczenie zapisów ww. uchwał. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice: Kolejową, Grunwaldzką, Szkolną, Ogrodową i Stawną, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowych.

Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana parametrów i wskaźników zabudowy, która pozwoli na rozbudowę obiektów straży pożarnej, rozwój działalności usługowej na dz. 1268, 1269 i 1270/2, przy jednoczesnym wprowadzeniu ograniczeń dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej oraz nowych uregulowań odnośnie powierzchni biologicznie czynnej i wymaganej ilości miejsc parkingowych. W zapisach planu wprowadzono szczególne warunki zabudowy dla wykształcenia pierzei zabudowy wzdłuż obowiązujących linii zabudowy oraz budynków o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż ul. Stawnej w celu uporządkowania zabudowy centrum wsi Plewiska.

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy w drugiej połowie lat 90-tych XX w. oraz w pierwszej dekadzie XXI w. opracowano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla znacznej części terenu gminy, w tym dla wsi Plewiska, Komorniki, Łęczycy i Wiry. Po kilkunastu latach ich obowiązywania, okazało się, że sytuacja społeczno-gospodarcza (pojawianie się osiedli developerskich na wsiach) i prawna (np. zlikwidowanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) zmieniły się tak bardzo, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w niewystarczającym stopniu kształtują rozwój przestrzenny wsi. Postępujące procesy suburbanizacji związane z bliskością miasta Poznania znacząco wpłynęły na zmianę charakteru zabudowy na wsi. Inwestorzy, głównie developerzy, chętnie budują na gruntach położonych poza granicami miasta Poznania, ponieważ grunty te są znacznie tańsze. Tańsze mieszkania poza Poznaniem stosunkowo łatwo znajdują nabywców. Dopiero po zamieszkaniu nowi mieszkańcy, zaczynają odczuwać i ponosić dodatkowe koszty związane z zakupem tańszego mieszkania na wsi, tj. braki w infrastrukturze, zwłaszcza drogowej - uciążliwości związane z dojazdami do Poznania. Niekontrolowany napływ nowych mieszkańców wpływa także na obniżenie komfortu zamieszkania mieszkańców dotychczasowych. Objawia się to poprzez intensyfikację ruchu samochodowego, związane z tym zatory drogowe i wydłużenie czasów dojazdu, a także poprzez zmniejszenie dostępności infrastruktury związanej z edukacją, sportem i rekreacją, ze względu na większą ilość osób przypadającą na jedno miejsce. Należy zaznaczyć, że intencją Rady Gminy Komorniki uchwalającej w 1998 r. obowiązujący miejscowy plan był rozwój wsi poprzez powstawanie indywidualnych budynków mieszkalnych z własnymi miejscami parkingowym i z ogrodami, jako miejscami wypoczynku i rekreacji. Tymczasem we wsiach gminy Komorniki obserwuje się w ostatnich latach głównie inwestycje mieszkaniowe w formie zwartych ciągów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej dwulokalowej o wysokości do 12 m na niewielkich działkach, ze zbyt małą ilością miejsc parkingowych, z uwagi na brak stosownych zapisów w obowiązującym planie. W związku z powyższym mieszkańcy tych działek, ale także sąsiednich nieruchomości skarżą się na obniżony komfort zamieszkania. Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie znacznie bardziej precyzyjny i dostosowany do obecnej sytuacji gospodarczej oraz rynku budowlanego. Obniżona zostanie maksymalna powierzchnia zabudowy oraz maksymalna wysokość zabudowy i uregulowany normatyw parkingowy. 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 ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla istniejących zabytków wpisanych do rejestru (park podworski), obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych, w tym wyznaczono strefę archeologicznej ochrony 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 drodzeważenia 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, publicznych ciągów pieszych lub rowerowych oraz zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych (ZP/WS). Publiczny charakter ma również teren zabudowy usługowej o symbolu 2U, w obrębie którego zlokalizowana jest jednostka straży pożarnej oraz Dom Kultury „Remiza”. Planowane do przejęcia (wykupu) przez gminę Komorniki są również zabytkowe tereny parku podworskiego (ZP) oraz zabudowania wokół dawnego dworu (ZP/U) wraz z drogą wewnętrzną, które gmina przewiduje przeznaczyć na cele publiczne dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców wsi Plewiska. Na cele publiczne przeznaczono grunty Skarbu Państwa (w tym w użytkowaniu wieczystym Instytutu Włókien Naturalnych i Roślin Zielarskich), Powiatu Poznańskiego i Gminy Komorniki oraz grunty prywatne. Pozostałe grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U) i usługową (1U).

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

Obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (obiekty budowlane i naturalne) w otoczeniu lotniska cywilnego Poznań-Ławica, określonych w planie generalnym lotniska. Ograniczenia dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym zlokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej położonych w oznaczonym na rysunku planu zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań Ławica, stanowiących powierzchnię stożkową o nachyleniu 1:20 od

rzędnej 230 m n.p.m. do rzędnej 236 m n.p.m. w północnej części planu. Ponadto obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, dla których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do 125 m n.p.m. – na północ od oznaczonego na rysunku planu zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych 125 m n.p.m., oraz do 130 m n.p.m. – na południe od oznaczonego na rysunku planu zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych 125 m n.p.m. Podane ograniczenia od lotniczych urządzeń naziemnych nie dotyczą zabudowy o wysokości do 15 m n.p.t.

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 mieszkalnymi jednorodzinnymi lub 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). Dla obszaru objętego planem wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie stanowi dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 251, 710 i 716, których trasa przebiega w ulicach: Grunwaldzkiej, Szkolnej i Stawnej, a najbliższy przystanek zlokalizowany jest w granicach obszaru opracowania, przy ul. Grunwaldzkiej (przystanek Plewiska Straż Pożarna). W odległości ok. 1600 m od południowo-wschodniej granicy planu znajduje się dworzec Poznań Junikowo na linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia - Kunowice, prowadzącej m.in. połączenia do stacji Poznań Główny. Położenie nowych 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). Ww. ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych. W ul. Grunwaldzkiej przebiega droga rowerowa wzdłuż jezdni drogi powiatowej nr 2387P.

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 o takim samym przeznaczeniu na wydzielonych już działkach budowlanych.

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 27.04.1998 r., zmieniona uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22.05.2006 r.), który obowiązuje dla znaczącej części przedmiotowego obszaru, został uznany za nieaktualny. W analizie wskazano między innymi, że umożliwia nadmierną intensyfikację wykorzystania terenu, nie zawiera regulacji dotyczących wymogów parkingowych, nie zawiera zapisów umożliwiających wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż ustalone na rysunku studium.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 21 lutego 2019 roku podjęła Uchwałę Nr V/52/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Grunwaldzkiej i Szkolnej.

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 19.08.2019 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 30.05.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 30.05.2019 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 19 grudnia 2019 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 8 maja 2020 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

- 8) w dniu 20 kwietnia 2020 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu 21 kwietnia 2021 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu;
- 9) w dniach od 8 kwietnia 2020 r. do 28 kwietnia 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 dniu 3 sierpnia 2021 r. uzyskał zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 1,8811 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących cz. dz. nr 1228/2 i 1228/3, obr. Plewiska;
- 11) w dniu 28 września 2021 r. uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 3,3344 ha gruntów rolnych klasy III, położonych na terenie gm. Komorniki, obr. Plewiska w granicach dz. ewid. nr 1245, 1249, 1250, 1256, 1263, 1264, 1216/1, 1228/2, 1228/3, 1236/2, 1244/2 i 1246/2;
- 12) 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;
- 13) w dniu ..... r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) 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.