

UCHWAŁA NR ...../2022  
RADY GMINY KOMORNIKI  
z dnia .....2022

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej - etap 1;**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej, 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 2017r. 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 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej - etap 1”;
- 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 płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie 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 wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty, zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki,

- po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
- b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 6) **powierzchni zabudowy** - przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
- a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 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 usług społecznych, sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS/ZI**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d,
  - c) turbin wiatrowych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
  - b) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

d) lokalizację obiektów małej architektury i szyldów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji na terenach: **1U** i **2U**:
  - a) obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - d) obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

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

- 1) nakaz zachowania obory i kuźni - obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wchodzących w skład zespołu folwarcznego i zespołu dworskiego w Plewiskach, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) nakaz zachowania historycznych brył budynków oraz kształtu dachów,
  - b) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
  - c) nakaz zachowania lub odtworzenia, na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, detalu architektonicznego elewacji wraz z historycznym układem elewacji i kształtem stolarki okiennej,
  - d) zakaz zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówko podobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) dla ochrony powiązań widokowych zespołu folwarcznego:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej ekspozycję obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym obiektów stanowiących dominantę przestrzenną,
  - b) wkomponowanie nowych obiektów budowlanych w charakter i układ założenia folwarcznego w sposób niezakłócający ekspozycji obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i ukierunkowanych na nie powiązań widokowych;
- 4) nakaz uzgodnienia prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich (zmierzających do zmiany wyglądu obiektów oraz zmiany układu przestrzennego założenia)

prowadzonych przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz na terenie zespołu folwarcznego z konserwatorem zabytków;

- 5) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
  - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) 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: **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**, zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów usług społecznych, sportu, rekreacji i turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami: kultury, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
  - b) plenerowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
  - d) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20 m,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c i lit. d;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 30%, przy czym przynajmniej połowa tej powierzchni powinna być przeznaczona na cele nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup> 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;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
  - b) plenerowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
  - d) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20 m,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c i lit. d;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 30%, przy czym przynajmniej połowa tej powierzchni powinna być przeznaczona na cele nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód powierzchniowych i zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/ZI** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów;
- 3) wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**, ustala się:

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

§ 12. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. 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 – 4,5 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **WS/ZI, R, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową;
- 4) zachowanie strefy ochronnej o szerokości 0,5 m od wojskowych podziemnych urządzeń teletechnicznych, pozwalającej na bezkolizyjne funkcjonowanie infrastruktury teletechnicznej;
- 5) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie: w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica oraz w sąsiedztwie lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. b), lit. c) i lit. d),
  - b) 2 stanowiska postojowe na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
  - c) 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca hotelowe,
  - d) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 4) zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **1U, 2U, 3U i US**;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości

technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, 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 z zastrzeżeniem §4 pkt. 2 lit. c, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 17.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. b oraz pkt. 3 lit. d 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 2022 r., poz. 503).

**§ 18.** 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.

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2022**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia ..... 2022 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej na podstawie uchwały nr XLV/445/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 grudnia 2017 r.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie spójnej przestrzeni publicznej i przeznaczenie obszaru planu na cele usług sportu i rekreacji oraz usług społecznych, sportu, rekreacji i turystyki. Wobec braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, projekt planu został podzielony na dwie, procedowane w dwóch etapach części.

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:

- 1) 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;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
  - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) 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;
  - wystąpienie o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 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;
  - zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe w nowo budowanych budynkach;



- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
  - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) prawo własności, poprzez:
  - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
  - wyznaczenie terenów usług społecznych, sportu, rekreacji i turystyki, terenu usług oświaty i nauki, terenu usług sportu i rekreacji, terenów zieleni izolacyjnej, terenu wód powierzchniowych śródlądowych, terenu drogi publicznej,
- 8) 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;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
  - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
  - wskazanie lokalizacji usług społecznych, sportu, rekreacji,
- 10) 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,
- 11) 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 i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) 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;
- 13) 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 obrębu Plewiska i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy usługowej,

zlokalizowanej na terenie planu i w jego sąsiedztwie. W projekcie planu następuje kontynuacja istniejącego przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca.

Teren planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody. Teren opracowania planu nie przedstawia znacznych walorów przyrodniczych i jest silnie zmieniony przez człowieka. Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się na terenach częściowo 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. W jego sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 710 i 716, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy usługowej 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.

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 części terenu objętego opracowaniem projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 roku, zmieniony uchwałą Nr XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych. 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 publiczne, jednakże na terenach gminnych umożliwi lokalizację inwestycji celu publicznego, które mogą być finansowane z budżetu gminy.

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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 19 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 19 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 Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej. W odpowiedzi pismami z dnia 4 stycznia 2019 r. – PPIS oraz z 23 stycznia 2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

5 kwietnia 2019 r. oraz 21 lutego 2020 roku projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej a następnie uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. W piśmie z dnia 17 stycznia 2022 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie 5,0365 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze oraz odmówił zgody na przeznaczenie 3,2755 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wobec braku zgody na przeznaczenie nierolnicze na części terenu objętego opracowaniem projektu planu, projekt planu został podzielony na dwie, procedowane w dwóch etapach części.

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 Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej, na podstawie uchwały nr XLV/445/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 grudnia 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.