

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Plewiska w rejonie ulic: Lukrecjowej i Kminkowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Lukrecjowej i Kminkowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Lukrecjowej i Kminkowej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i co najmniej jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć działalność realizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi, związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii oraz działalność ośrodka rehabilitacyjnego;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 60% długości zewnętrznej, ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej, ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 9) 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;
- 10) 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, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 4) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji automatów paczkowych, urządzeń reklamowych, instalacji fotowoltaicznych, w obszarze zawartym między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą

- tereny;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu,
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zachowania funkcji;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy na działkach bez wyznaczonej linii zabudowy lub z linią zabudowy o odcinku krótszym niż 10,0 m,
 - b) nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych:
 - w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie,
 - przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - d) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - e) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) ogrodzeń:
 - betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - od strony dróg publicznych innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - g) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 6 lit. b;
 - 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) w odcieniach bieli, grafitu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
 - 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwonego, brązowego, grafitu;
 - 6) dopuszczenie sytuowania:
 - a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków i:
 - na terenie MN-U: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 1,0 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 2,0 m²,
 - na pozostałych terenach: jednego szyldu o powierzchni do 0,5 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 1,0 m².

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni,
 - c) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania

- materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
- f) punktów do zbierania, sortowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - g) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
 - h) usług transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - i) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - j) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji,
 - k) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - l) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 5) w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży na terenie MN-U, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 6) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, w tym poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakaz zachowania przepisów odrębnych dla instalacji realizowanych w ramach funkcji usługowej.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/66, AZP 53-26/86, AZP 53-26/87, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 3) nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny drogi lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL**,
 - b) teren drogi dojazdowej **KDD**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN**, z zachowaniem § 5 pkt 2, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

- b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach **1MN** i **3MN**:
- a) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej, atrialnej, grupowej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
- a) wysokość do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - budynki jednokondygnacyjne: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - budynki pozostałe: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 35° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu czwartego,
 - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 4,0 m,
 - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - na terenach 1MN, 3MN: 600,0 m²,
 - na terenie 2MN: 300,0 m²,
 - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej,
 - c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej,
 - e) wiat,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) miejsc parkingowych,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie szeregowej, atrialnej, grupowej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
 - a) wysokość do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego 10,0 m,
 - dla budynku usługowego 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - budynki jednokondygnacyjne: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - budynki pozostałe: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 35° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu czwartego,
 - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,05,

- b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600,0 m²,
 - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) zakaz sytuowania budynków, wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów i dojazdów.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach 1MN, 2MN, 3MN i MN-U:
 - a) minimalna powierzchnia działek:
 - na terenach 1MN, 3MN, MN-U: 600,0 m²,
 - na terenie 2MN: 300,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - na terenach 1MN, 3MN: 12,0 m,
 - na terenie 2MN: 10,0 m,
 - na terenie MN-U: 17,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) nakaz:
 - a) uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej,
 - b) uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz na obszarze leżącym w zasięgu

powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych;

- 3) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 4) nakaz zachowania funkcjonowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami nakaz zastosowania rozwiązań zastępczych, jak przełożenie lub przebudowa urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów drogi lokalnej, terenu drogi dojazdowej i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której będzie lokalizowana inwestycja:
 - a) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług dla obiektów usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych,
 - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej lokalu dla obiektów handlowych,
 - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu dla obiektów biurowych,
 - 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
 - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie,
 - 2 miejsca parkingowe na każdy gabinet lekarski, dla obiektów usług służby zdrowia,
 - 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, obiektów działalności gospodarczej,
 - b) miejsc parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni budynków usługowych,
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową,
 - d) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb miejsc parkingowych obliczonych dla poszczególnych funkcji,
 - e) co najmniej 5% udział miejsc parkingowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - f) zaokrąglenie liczby miejsc parkingowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce parkingowe,
 - g) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów zlokalizowanych poza miejscami parkingowymi określonymi w lit. a i b,

h) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie terenów drogi lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) przystanków,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) zieleni.

§ 17. W zakresie terenu drogi dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) przystanku,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) zieleni.

§ 18. W zakresie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc parkingowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 19. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,

- d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 20. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 3 lit. g i h i pkt 6 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.

§ 21. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 10 lutego 2022 r. uchwały Nr XLVII/430/2022 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Lukrecjowej i Kminkowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 5,2 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych przyjęty uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 10 z 1998 r. poz. 95), zmienioną uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147 z 2006 r., poz. 3550) i przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/UHM), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), tereny komunikacji oraz teren trafostacji (E).

Opracowanie miejscowego planu miało na celu zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dostosowanie treści planu do obowiązujących przepisów prawnych. Przeprowadzenie zmiany pozwoli ograniczyć postępującą w ostatnich latach nadmierną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane. Na terenie osiedleńczym mieszanym *„można sytuować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne. W ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki: jednorodzinne i wielorodzinne”*.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono dwa wnioski od mieszkańców w terminie i jedno pismo w sprawie odstąpienia od sporządzania planu po terminie składania wniosków. Wnioski złożone w terminie zostały uwzględnione częściowo. Pismo złożone po terminie składania wniosków w sprawie odstąpienia od sporządzania planu pozostało bez rozpatrzenia.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28).

Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych).

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie *wpłynęły/nie wpłynęły* uwagi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Konieczne jest przedłużenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa i urządzenie dróg.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem częściowo znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ograniczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, poprzez dopuszczenie realizacji tylko inwestycji celu publicznego, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym

stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się na terenach dróg i na terenie ciągów pieszych lub rowerowych. Odstąpiono od ustaleń dla granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu.

Przedmiotowy teren został ujęty w Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki. W uchwale tej miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Lukrecjowej i Kminkowej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.