

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

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Wołczyńskiej**

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. 2023 poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Wołczyńskiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, 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., 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Wołczyńskiej”, 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) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elewacji o wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem

wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 50% 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,
- 6) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni zabudowy – należy 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 nadziemnych krawędzi 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 po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym,
- 11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartych nasadzeń w formie drzew i krzewów, z których przynajmniej 50% stanowią rośliny zimozielone oraz o wysokości w momencie wykonywania nasadzeń nie mniejszej niż 1 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów , oznaczone symbolami: **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS**;
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **WS-ZP**;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się:
  - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla:
    - wiat,
    - obiektów infrastruktury technicznej,
    - rozbudowy istniejących budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki,
  - b) na działkach narożnych lokalizację budynku zgodnie z jedną wybraną obowiązującą linią zabudowy oraz traktowanie pozostałych obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w głębi działki dopiero po wyczerpaniu możliwości lokalizacji zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz lokalizacji przed obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz obiektów, o których mowa w § 6 pkt 1,
- 3) 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 i nadbudowie;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
  - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu,
  - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, styjących do obowiązującej linii zabudowy;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 5.** 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 i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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, zielen izolacyjną;

- 6) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem:
    - inwestycji celu publicznego,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
  - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - d) krematoriów,
  - e) stolarni,
  - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
  - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
  - h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;
- 7) zachowanie zbiornika retencyjnego na terenie **KDL**,
- 8) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, w tym na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenach **U-PP-PS**:
    - nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup>;
    - jednego urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 5 % powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch,
  - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
  - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
  - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
  - e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

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

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/69 i AZP 53-26/70;

- 2) 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,
  - b) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych, zgodnie z §§ 10, 11.

§ 9. Na terenach usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych symbolami: **1U-PP-PS**, **2U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **4U-PP-PS**, **5U-PP-PS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie **2U-PP-PS** i jego rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) wiat,
  - d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
  - e) dojazdów i dojazdów,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt. 1,
  - b) usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zamieszkania zbiorowego, szpitali lub domów opieki społecznej,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynków administracyjno-biurowych i budowli – nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budynków pozostałych i wiat – nie więcej niż 10 m,
  - c) masztów i kominów – nie więcej niż 20 m;
- 6) powierzchnię zabudowy dla terenów:
  - a) **1U-PP-PS**, **3U-PP-PS**, **5U-PP-PS** do 40% działki budowlanej,
  - b) **2U-PP-PS** i **4U-PP-PS** do 50% działki budowlanej, przy czym dla rozbudowy budynku mieszkalnego nie więcej niż 12% działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8, przy czym wyłącznie dla terenu **2U-PP-PS** i **4U-PP-PS** od 0 do 1;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej oraz wyłącznie na terenie **2U-PP-PS** i **4U-PP-PS** nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;

- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 33 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
  - e) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - f) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja:
  - a) nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdu ciężarowego na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, składowej lub magazynowej,
  - b) miejsc przeładunku dla pojazdów w liczbie wynikającej z potrzeb, zlokalizowanych niezależnie od miejsc parkingowych wymienionych w lit. a;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 11 lit. b – d.

**§ 10.** Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **KDZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) zieleni.

**§ 11.** Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** oraz na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) zieleni;

- 3) zachowanie zbiornika retencyjnego na terenie **KDL** z dopuszczeniem jego rozbudowy.

§ 12. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) zbiorników retencyjnych,
  - c) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
  - d) dojazdów i dojść,
  - e) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej.

§ 13. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **WS-ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie cieków Plewianka;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) przepustu lub mostu,
  - b) zieleni,
  - c) urządzeń wodnych,
  - d) zbiorników retencyjnych,
  - e) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - f) dojazdów i dojść,
  - g) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
  - h) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej.

§ 14. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym symbolem **IE** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stacji transformatorowej, z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni oraz od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość obiektu budowlanego - nie większą niż 4 m;
- 3) dachy płaskie;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 1% działki budowlanej;
- 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.

§ 15. 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 25 m,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°,
- c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu:
  - a) w 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) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
  - c) w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii na stronę do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na podziemną, przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków;
- 2) realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych – ulicy Wołczyńskiej, Owsianej, Żytnej i planowanej drogi **1KDD**, w tym poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 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) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;



- 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
  - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości,
  - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
  - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
  - b) biogazowni.

**§ 19.** 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.

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

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

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

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR...../...../2023**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska  
w rejonie ulicy Wołczyńskiej**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 8,6 ha, położony w części wsi Plewiska przy ul. Wołczyńskiej, ul. Owsianej i ul. Żytniej, stycznie do północnej granicy gminy z Miastem Poznań, w granicach określonych na rysunku planu. W planie ustala się przeznaczenie pod tereny usług lub obiektów produkcyjnych lub składów i magazynów, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, drogi publiczne i infrastrukturę elektroenergetyczną.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania 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 działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo składowymi o zabudowie intensywnej, drogi i linię elektroenergetyczna 110 kV. 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r.

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

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 i 2 pkt. 1-2 ustawy, wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz uzupełnia je o funkcję usługową.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Uchwała Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych (zmieniona uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r.). W planie wyznaczono tereny przemysłu, zieleni izolacyjnej oraz układ komunikacyjny, który zakładał zmianę przebiegu ul. Wołczyńskiej i budowę wiaduktu nad torami kolejowymi.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany rozwiązań komunikacyjnych w północnej części opracowania w związku z realizacją tunelu w ciągu ul. Grunwaldzkiej i rezygnacji z planowanej zmiany przebiegu ul. Wołczyńskiej oraz budowy wiaduktu nad torami kolejowymi. Obecny przebieg ul. Wołczyńskiej został w planie utrzymany, na przedłużeniu ul. Owsianej w kierunku północnym zaplanowano nową drogę publiczną (dojazdową) do obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i terenów odciętych od dostępu do ul. Grunwaldzkiej w związku z budową tunelu. Ponadto uwzględniono też zrealizowane poszerzenie ul. Żytniej wraz ze zbiornikiem retencyjnym.

Dodatkowo w planie uzupełniono przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o funkcję usługową i skorygowano zasięg pasów izolacyjnych. Tereny położone w północnej części planu przeznaczono pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową, która stanowi kontynuację funkcji występujących w otoczeniu (tj. na północ, na południe, na wschód, w tym w granicach Miasta Poznania). Zagospodarowanie przestrzeni podlega bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzenia tych zmian.

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

W zakresie wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4 ww. ustawy) ustalono archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oraz ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych zgodnie z zapisami uchwały.

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, nie podjęto ustaleń w związku z ich niewystępowaniem w granicach planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów układu drogowego, projektowanej zabudowy oraz 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 wprowadzono w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 3 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9 ww. ustawy). Na cele publiczne przeznaczono grunty Gminy Komorniki, Powiatu Poznańskiego, spółki energetycznej i w niezbędnym zakresie - grunty prywatne.

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

Potrzebę 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 obiektami produkcyjnymi, składami lub magazynami oraz zabudową usługową, 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). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny – kolej i linie autobusowe. W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowana jest stacja kolejowej PKP „Junikowo”, w sąsiedztwie której powstaje zintegrowany węzeł przesiadkowy. Linie autobusowe nr 224 i 716, prowadzone są w ulicy Grunwaldzkiej, a najbliższy przystanek „Plewiska Wołczyńska n/ż” oddalony jest o ok. 150 m od granic opracowania. Obszar planu i bezpośrednie sąsiedztwo charakteryzują się w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zatem lokalizacja nowych budynków będzie odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Taka sytuacja, tj. lokalizacja nowych budynków w otoczeniu istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie głównych ciągów 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), a w ul. Żytniej zrealizowano ścieżkę rowerową.

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 istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r., w której 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.) został uznany za nieaktualny.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której przeanalizowano 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 10 lutego 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLVII/429/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o 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 4 kwietnia 2022 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 6 kwietnia 2022r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 6 kwietnia 2022r. 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 12 października 2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 5 stycznia 2023 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) uzyskał opinię (milczącą zgodę) Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 13 grudnia 2022 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 1 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. uzgadniał projekt planu, stosowanie 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, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządcami dróg;
- 11) w dniach od 2 marca do 31 marca 2023 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 22 lutego 2023 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 12) w dniu 20 marca 2023 zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);
- 13) zbierał uwagi do projektu do dnia 23 lutego 2023 r. w wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami; część uwag została uwzględniona, a wprowadzone zmiany wymagały ponowienia procedury planistycznej;
- 14) w dniach od 19 maja 2023 r. do 22 czerwca 2023 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 12 maja

- 2023 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 15) w dniu 29 maja 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);
  - 16) zbierał uwagi do projektu do dnia 7 lipca 2023 r. w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona;
  - 17) przedstawił Radzie Gminy Komorniki projekt planu do uchwalenia na sesji nr LXXIX/681/2023 w dniu 26 października 2023 r.; Rada Gminy stwierdziła konieczność dokonania zmian zapisów w §9 pkt 12 uchwały i ponowienia procedury planistycznej;
  - 18) dokonał zmian w uchwale i w dniach od 9 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. wyłożył projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 2 listopada 2023 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
  - 19) w dniu 20 listopada 2023 zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);
  - 20) zbierał uwagi do projektu do dnia 22 grudnia 2023 r. w wyznaczonym terminie (nie) wpłynęły (...) uwagi.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.