

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szałwiowej – etap 2

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 uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szałwiowej – etap 2, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., 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. oraz Uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szałwiowej – etap 2”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) 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) powierzchnię zabudowy budynku wyznacza się przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnię wiat wyznacza się po zewnętrznym obrysie dachów;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość w jakiej dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 5) 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 i inne wymagane przepisami odrębnymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

- 1) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KO;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolami symbolem ZP/WS.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit c i d;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy instalacji fotowoltaicznych oraz innych gabarytowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz obiektów, o których mowa w § 6 pkt 1,
- 3) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia, lub drewna;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego i inwestycji wynikających z ustaleń planu;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się z zastrzeżeniem § 14:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dla każdego podmiotu gospodarczego na terenie **KO** jednego szyldu o powierzchni do 1,5 m², lokalizowanego na ogrodzeniu albo na frontowej elewacji budynku,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów typu bankomat, automat przechowujący przesyłki, wiata przystankowa, stacja do ładowania aut elektrycznych,
 - c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - e) napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/259;
- 2) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego, według rysunku planu, w której 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. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenie obsługi komunikacji, oznaczonym symbolem **KO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli parkingów, garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych i usług obsługi podróżnych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) wiat,
 - d) dojeżdź i dojazdów,
 - e) obiektów małej architektury,

- f) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 4) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m²
- 5) powierzchnię zabudowy do 10% działki budowlanej, przy czym wyłącznie w przypadku realizacji garażu wielostanowiskowego dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w przypadku lokalizacji usług obsługi podróżnych minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 2.

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

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

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

- 1) lokalizację nasadzeń zieleni krajobrazowej, w szczególności drzew i krzewów, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit. c;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zbiorników wodnych,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. 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 podejmuje się ustaleń ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nakazuje się:

- 1) uwzględnienie nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska cywilnego Poznań – Ławica,
 - b) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,
 - c) w oznaczonym na rysunku planu zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w odległości:
 - 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, - przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych, drzew i krzewów,
 - od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego - przy wykonywaniu robót ziemnych nie związanych z budową, remontem, utrzymaniem i modernizacją linii kolejowej,
 - d) w pasie technologicznym o szerokości 22 m, (tj. po 11 m od osi linii na stronę), oznaczonym na rysunku planu, do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na podziemną, przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków, w tym naziemnych instalacji fotowoltaicznych;
- 2) realizowanie wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych stanowiących przeszkody lotnicze (o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 5 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - e) lokalizację miejsc parkingowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
 - f) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w proporcji do ogólnej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a na pozostałych terenach dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem lit. g,

- g) dopuszczenie bilansowania i lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza liniami rozgraniczającymi danego terenu.

§ 16. 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 oraz z wyłączeniem odprowadzenia na obszar kolejowy lub do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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 przebudowy i rozbudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na wielotorową i wielonapięciową z zachowaniem obszaru oddziaływania inwestycji w granicach oznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - b) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

§ 17. 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.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 20. 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 Szałwiowej – etap 2**

Rada Gminy Komorniki w dniu 25 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLV/385/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szałwiowej. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni ok. 1,64 ha, położony w północnej części wsi Plewiska przy ul. Szałwiowej i ul. Kminkowej, stygnie do linii kolejowej i ciekę wodnego – Plewianka, obejmujący cz. dz. nr 627 i 629 w granicach określonych na rysunku planu. Początkowo opracowanie planu prowadzono w granicach ww. uchwały, jednak w związku z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze i nieleśne dla części terenów w listopadzie 2022 r. Wójt Gminy Komorniki zdecydował o podziale planu na 2 etapy opracowania. Jako etap 2 wyodrębniono obszar o powierzchni 0,47 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod tereny: obsługi komunikacji, zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogę wewnętrzną.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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. Procedowana zmiana nr III Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego KS, w celu realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego. Studium ponadto wskazuje orientacyjny przebieg nowej drogi wzdłuż linii kolejowej, zasięg stanowiska archeologicznego oraz napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV. Parametry zabudowy ustalone w planie spełniają wymogi ustalone w kierunkach Studium.

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., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r. oraz uchwałą Nr LXIII/544/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska przy ul. Szałwiowej 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – uzupełnia funkcje osiedla mieszkaniowego o obszar parkingu stanowiącego element lokalizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego w rejonie przystanku kolejowego PKP „Junikowo”.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Uchwała Nr XXXVI/250/98 z dnia 1998-04-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych (zmieniona uchwałą XLIX/294/2006 z dnia 22.05.2006 r.).

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany planu dla realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego, umożliwiającego dogodną zmianę środka transportu, wyposażonego w infrastrukturę niezbędną dla obsługi podróżnych. Dodatkowo w planie przewidziano przedłużenie ul. Szałwiowej i ul. Kminkowej, co umożliwi ich podłączenie do ul. Grunwaldzkiej. 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) wyznaczono archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oraz ustalono zasady ochrony stanowiska archeologicznego.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych oraz 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 ze względu na ich niewystępowanie w obszarze opracowania.

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.

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. 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.

Lokalizacja zintegrowanego węzła przesiadkowego w rejonie stacji kolejowej PKP „Junikowo” 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). W obszarze węzła zlokalizowany zostanie parking dla pojazdów indywidualnych (samochodów i rowerów) umożliwiający zmianę środka transportu na transport publiczny – kolej lub linie autobusowe. Obszar planu jest położony w zasięgu wykształconej zwartej strukturą funkcjonalno-przestrzennej wsi Plewiska (art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a). Planowane ulice stanowią również osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art.1 ust.4 pkt. 3 ww. ustawy).

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.

W projekcie planu miejscowego, który obejmuje dwie działki stanowiące własność Gminy Komorniki, nie ustalono terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie wskazano szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż istniejący stan nieruchomości pozwala na racjonalne zagospodarowanie bez przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

Zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Transportu Kolejowego na rysunku planu wyznaczono zasięg szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od skrajnego toru kolejowego. Zasięg wyznaczono jako orientacyjny z uwagi na brak podkładu mapowego, który zawierałby lokalizację toru oraz możliwość przyszłej przebudowy torowiska, która może wpłynąć na zmianę zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 25 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLV/385/2021 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 10 grudnia 2021 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy

- w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
 - 3) 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 9 czerwca 2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
 - 7) w dniu 13 lipca 2022 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
 - 8) w dniu 4 lipca 2022 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
 - 9) w dniach 15 czerwca 2022 r. do 21 listopada 2022 r. uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, powiatowym konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa, zarządcami dróg oraz pozostałymi organami właściwymi do uzgadniania projektu planu;
 - 10) wyodrębnił etap 2 opracowania planu, który będzie dalej procedowany niezależnie
 - 11) uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.246.2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 0,1420 ha na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 12) w dniach do wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
 - 13) w dniu zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 14) zbierał uwagi do projektu do dniar.; 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.

**Obszary wykropkowane zostaną uzupełnione w trakcie trwającej procedury planistycznej.*