PROJEKT

UCHWAŁA NR ...../2024
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2024

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., 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. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Promykowej";
2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
5) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę

linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) **ogrodzeniu ażurowym –** należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą 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;
10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej, porządkowej lub edukacji ekologicznej;
11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
2) dopuszcza się:
   a) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   b) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m od strony dróg publicznych,
   c) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 każdy, w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m^2 na działce budowlanej,
   d) lokalizację tablic informacyjnych,
   e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c;
3) zakazuje się lokalizacji:
   a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
   b) tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c,
   c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
   d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
   e) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
   f) wiat, instalacji fotowoltaicznych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
4) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
2) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie:
   a) obiektów zamieszkania zbiorowego,
   b) stolarni,
   c) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m^2,
   d) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
   e) myjni samochodowych,
   f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
   g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
   h) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
   i) usług składowania odpadów,
   j) garaży na pojazdy ciężarowe,
   k) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
   l) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
   m) krematoriów;
3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   a) na terenie **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   b) w przypadku lokalizacji na terenie **U**:
      - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
      - obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
5) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **KDL** i **KDD** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych z zastrzeżeniem § 5. pkt. 1 i 2,
   b) budynków gospodarczo-garażowych,
   c) wiat,
   d) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
   e) dojść i dojazdów,
   f) urządzeń budowlanych,
   g) obiektów małej architektury,
   h) kondygnacji podziemnej;
3) wysokość:
   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego - nie więcej niż 12 m,
   b) budynku usługowego - nie więcej niż 8 m, z wyjątkiem budynku administracyjno-biurowego, dla którego ustala się wysokość nie większą niż 12 m,
   c) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5 m,
   d) wiat - nie więcej niż 3 m;
4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m^2;
5) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
6) geometrię głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
7) dachy w kolorze grafitowym;
8) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
9) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
12) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,05;
13) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojść, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 11;
14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2 z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
16) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 15.

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

1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem § 5. pkt. 1 i 2;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, ze będą one stanowiły funkcję uzupełniającą z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
b) wiat,
c) dojść i dojazdów,
d) urządzeń budowlanych,
e) budynków gospodarczo-garażowych, związanych z zabudową mieszkaniową o pow. zabudowy większej niż 60.0 m^2,
f) obiektów małej architektury,
g) kondygnacji podziemnej;

3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4) zakaz realizacji na działce w zabudowie grupowej budynków: mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych, z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
5) zakaz realizacji na działce budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej przekraczającej 6 segmentów w jednym ciągu szeregu;
6) wysokość:
   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego - nie więcej niż 12 m,
   b) budynku usługowego - nie więcej niż 8 m, z wyjątkiem budynku administracyjno-biurowego, dla którego ustala się wysokość nie większą niż 12 m,
   c) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5 m,
7) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m^2;
8) geometrię głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
9) dachy w kolorze grafitowym;
10) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
11) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
12) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
13) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
14) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,05;
15) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojść, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 13;
16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2 z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
17) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
18) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 15.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

1) klasę lokalną drogi;
2) dopuszczenie usytuowania elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
1) klasę dojazdową drogi;
2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
   a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
   b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
   c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c, d, e i f,
   c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług biurowych,
   d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30,0 m^2 powierzchni użytkowej usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych,

e) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
f) 4 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
4) zapewnienie minimum 3 miejsc postojowych dla rowerów w przypadku lokalizacji usług;
5) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami dostawczymi, zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, miejsc przeładunku i postoju w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe;
6) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m^2,
b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
c) wysokość nie większą niż 4 m,
d) dowolną geometrię dachu,
e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
5) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni;
6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dopuszczenie lokalizacji innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. b, lit. c oraz pkt. 3 lit. a i lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

§ 18. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z

tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

PROJEKT

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR …../2024

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia …… 2024 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej na podstawie uchwały nr LXIX/582/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 marca 2023 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest zmniejszenie ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szerokości drogi - ulicy Promykowej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

wymagania ochrony zdrowia oraz 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, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

- wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wskazanie terenów dróg publicznych i dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych,

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Plewiska i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej na terenie planu i w jego sąsiedztwie. W projekcie planu następuje kontynuacja istniejącego przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym dostosowaniu parametrów zabudowy do istniejących na terenie planu. Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się pośród terenów już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów

infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 710 i 716 które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na występowanie dróg publicznych w granicach planu, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 10 z 1998 r., poz. 95), zmieniony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 147 z 2006 r., poz. 3550), zgodnie z którym teren objęty planem przeznaczony jest częściowo pod teren usługowo-mieszkaniowe (U/MN) i częściowo pod teren komunikacji (KDP).

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki (uchwała Nr LXXXIV/744/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, uchwalone uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienione uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., 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. jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy. W związku z faktem, że procedowany projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, jego uchwalenie będzie zgodne z wynikami analizy, gdyż studium zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan nie tylko nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne, ale również poprzez zawężenie ulicy Promykowej do 10 metrów obniży koszty wykupów w stosunku do obowiązującego planu. Szczegółowe dane odnośnie

zmniejszonej powierzchni wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 17 maja 2023 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 18 maja 2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Plewiska w rejonie ulicy Promykowej. W odpowiedzi pismami z dnia 14 czerwca 2023 r. – PPIS oraz z 9 czerwca 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 12 września 2023 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 15 września 2023 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 7 lutego 2024 r. do dnia 6 marca 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 27 lutego 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę, która została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki.

Dnia 22 maja 2024 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr II/15/2024 w sprawie konieczności dokonania zmiany i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej. W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od ….. 2024 r. do …. 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia, ….. 2024 r. przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia …… 2024 r.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej, sporządzony na podstawie uchwały nr LXIX/582/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 marca 2023 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.