

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną

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. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną, 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., 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż dla samochodów o nośności do 3,5 tony albo budynek łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono niewielej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą 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;
 - 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 30% całej powierzchni ogrodzenia;
 - 8) 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;
 - 9) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem: **MNW-U**;
- 2) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem: **UE-US-UK**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

§ 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;
- 2) zakaz lokalizacji przed 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 reklam dopuszczonych w planie;
- 3) dla budynków istniejących dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na niemniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, brązu, beżu, żółtego,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych;
- 6) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych lub czarnych;
- 7) zakaz lokalizacji:

- a) nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- b) wiat i miejsc do parkowania w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 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, zieleni izolacyjną;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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, punktu poboru i dystrybucji paliw,
 - j) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,
 - k) magazynów o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - b) **UE-US-UK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie **MNW-U**: nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m²,

- a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 3 m²,
 - b) na terenie **UE-US-UK**:
 - niewiecej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,
 - urządzeń reklamowych na elewacji budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać dwóch,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m²;
- 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 pręseł betonowych,
 - c) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
 - d) nowych ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - e) na terenie **UE-US-UK** od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe,
 - f) 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 obiektów wpisanych gminnej ewidencji zabytków: budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i stodoły;
- 2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji budynków:
 - a) nakaz zachowania brył budynków i kształtu dachów,
 - b) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także artykulacji elewacji budynków, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) nakaz zachowania ceglanych elewacji budynków,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków z elewacjami ceglanymi i dekoracją architektoniczną,
 - e) dopuszczenie przywrócenia historycznego rodzaju pokryć dachowych,
 - f) nakaz uzgadniania projektowanych prac z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenu drogi publicznej **KDZ**, zgodnie z § 11.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym symbolem **MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) budynków wolnostojących,

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli usługowych,
 - b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 6,
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) wiat,
 - g) dojazd i dojazdów,
 - h) kondygnacji podziemnych,
 - i) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat i innych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35,
- 9) lokalizację miejsc do parkowania 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 do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 10 osób zatrudnionych, w tym nakazuje się zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stanowiących minimum 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla usług, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
 - c) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości.

§ 10. Na terenie usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonym symbolem **UE-US-UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych w zakresie edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) kondygnacji podziemnych,

- c) dojść i dojazdów,
- d) wiat,
- e) obiektów małej architektury,
- f) obiektów i sieci infrastruktury;
- 3) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 13 m,
 - b) wiat – do 3,5 m.
 - c) innych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 10) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym nakazuje się zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stanowiących minimum 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla usług, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 50% miejsc do parkowania poza działką budowlaną, w tym w przyległej drodze publicznej – ul. Krętej;
- 11) lokalizację miejsc do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 10 lit. a.

§ 11. 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 zieleni.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem 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:
 - 18m, dla terenu **MNW-U**,
 - 30 m, dla terenu **UE- US-UK**,

- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°;
- c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) uwzględnienie zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t. oraz z wyłączeniem konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10 m;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) klasę techniczną drogi publicznej o symbolu: **KDZ** – zbiorczą;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 15. 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,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej,
- 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 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) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
- b) elektrowni wiatrowych, o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
- c) biogazowni.

§ 16. 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.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

**Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR...../...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2026 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 0,7 ha, położony w części wsi Plewiska w rejonie ulicy Krętej i Szkolnej, w granicach określonych na rysunku planu.

W planie ustala się przeznaczenie pod teren: usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, drogę zbiorczą oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 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: terenie tereny osiedleńcze mieszane (O). 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., ze zmianami: 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., 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 2023r..

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną będzie zgodny z ustalenia projektu Planu ogólnego gminy Komorniki.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną realizują wymagania 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 ust. 2 pkt. 1, 1a i 2 ustawy, zasady kształtowania polityki przestrzennej w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – uzupełniała tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej o funkcje usługowe.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XI/110/2015 z dnia 3 września 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III. W planie obowiązującym wyznaczono: tereny zabudowy zagrodowej (1RM) oraz tereny dróg publicznych (1KD-G).

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu częściowej zmiany funkcji terenu, aby umożliwić realizację m.in. budynku szkoły.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach

zabudowy. Ponadto w planie ustalono zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Wskazano obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej ewidencji zabytków, a także objęto je ochroną w planie. W granicach planu występują zabytkowe budynki: mieszkalny, gospodarczy i stodoła.

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

W planie nie wprowadzono ustaleń 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, ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania planu.

Zapisy planu dotyczące: możliwości zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych oraz ustalenie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania 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. 2 pkt. 6 oraz 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). Przestrzeń publiczną stanowi fragment drogi zbiorczej (KDZ). W granicach planu nie występują grunty gminne. Na cele publiczne pod realizację szkoły i innych usług społecznych przeznaczono grunty prywatne. W planie wyznacza się teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, gdzie możliwa będzie realizacja inwestycji celu publicznego.

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 (stycznych do granic planu) i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniono poprzez możliwość składania wniosków do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

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.

Położenie obszaru objętego zmianą planu w sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy, w oparciu o wykształconą siatkę ulic 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. Linie autobusowe nr 710, 715, 716 oraz 717, prowadzone są w ulicy Szkolnej, a w pobliżu granicy planu zlokalizowany jest przystanek Plewiska/Szkoła Nr 1. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem charakteryzuje się 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 osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art.1 ust.4 pkt. 3 ww. ustawy).

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 wsi.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu wyznaczono teren drogi zbiorczej położony na działce należącej do Zarządu Dróg Powiatowych. W związku z lokalizacją terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (UE-US-UK), gdzie umożliwia się realizację funkcji publicznych, w tym szkoły, przewiduje się że gmina poniesie koszty związane z wykupem nieruchomości i realizacją nowej zabudowy. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną oraz przylega do istniejących dróg publicznych, z uwagi na co nie zakłada się aby gmina ponosiła dodatkowe koszty związane z realizacją brakujących elementów infrastruktury technicznej. W związku ze zmianą przeznaczenia terenu przewiduje się możliwość zmiany funkcji zabudowy zagrodowej na mieszkaniową lub usługową, wydzielenia nowych działek budowanych oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, co może spowodować zwiększenie dochodów gminy, w tym wzrost podatku od nieruchomości, zwiększenie dochodów z opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz dochody z renty planistycznej.

Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r., w której Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III (uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XI/110/2015 z dnia 3 września 2015 roku) został uznany za aktualny. Analiza wskazuje jednak, że: *„Potrzeba zmiany lub sporządzenia nowych planów miejscowych może wynikać z chęci lub potrzeby wprowadzenia dla tych terenów ustaleń, których nie mogły zwierać plany miejscowe. Ponadto zmiana tych planów miejscowych zasadna jest w przypadku wpływu wniosków o zmianę planu przez indywidualnych inwestorów lub w przypadku porządkowania polityki przestrzennej gminy oraz poprawy jej konkurencyjności i atrakcyjności.”* W odniesieniu do sporządzanego planu zachodzi okoliczność „porządkowania polityki przestrzennej gminy oraz poprawy jej konkurencyjności i atrakcyjności” poprzez zmianę planu umożliwiającą rozbudowę szkoły w Plewiskach.

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 13 listopada 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/252/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Kretą i Szkolną, 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 19.03.2026 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 02.04.2026 zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 02.04.2026 r. 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) w dniu r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu r. uzyskał milczącą opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od do r. uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ;
- 11) ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o konsultowanym społecznie projekcie na stronie internetowej;
- 12) w dniach od do przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta;
- 13) w dniu r. o godz. zorganizował spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);

- 14) w dniach i zorganizował dyżur telefoniczny projektanta;
- 15) zbierał uwagi do projektu do dnia w wyznaczonym terminie
wpłynęły pisma z uwagami;

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.