

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Heleny Szafran i Rumiankowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Heleny Szafran i Rumiankowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz 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. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Heleny Szafran i Rumiankowej”;
- 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.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12⁰;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu powyżej 20⁰;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej,

turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonymi linią ciągłą:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony symbolem 1MNS;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem 1MNW-U, 2MNW-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczony symbolem 1MNB-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW;
- 6) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 7) teren usług edukacji, oznaczony symbolem 1UE;
- 8) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;
- 10) teren drogowej komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR;
- 11) teren wodociągów, oznaczony symbolem 1IW;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynków i wiat jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dla budynków zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych pręseł betonowych,
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5,
 - f) instalacji fotowoltaicznych, automatów przechowujących przesyłki, urządzeń reklamowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, za wyjątkiem oświetlenia;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
 - a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;

- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 5% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch,
 - b) szyldów:
 - na terenach oznaczonym symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,
 - na terenie oznaczonym symbolami 1UE nie więcej niż trzech szyldów w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 6 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 1MNS, 1MNW-U, 2MNW-U, 1MNB-U: nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 0,5 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 1 m²,
 - c) obiektów zbiorowej ochrony, w tym naziemnych budowli ochronnych o wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 6) zakaz lokalizowania nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie;
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym:
 - a) przy zachowaniu lit. b, dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dla rozbudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - stacji paliw na terenie 1U;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach:
 - a) 1MNW, 1MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MNW-U, 2MNW-U, 1MNB-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- e) w przypadku lokalizowania na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) 1ZP, 2ZP, 3ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających dotrzymanie standardów jakości środowiska określone w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 53-26/87, AZP 53-26/88 określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków,
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 53-26/89 określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE,
 - b) tereny dróg lokalnych, oznaczonych symbolem KDL,
 - c) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem 1MNW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego, garażu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - stromy,

- dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynku, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - częściami budynku o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażu, wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość:
 - 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków z dachem stromym,
 - c) dach: stromy, płaski;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,001;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
 - 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m²;
 - 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
 - a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonego symbolem 1MNS ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) garaży, wiat;
- 3) zakaz lokalizacji na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przekraczającej sześć segmentów w jednym ciągu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - stromy,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynku, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - częściami budynku o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów

- płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
- maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla garażu, wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy garaży, wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,35,
 - b) minimalną: 0,001;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,80,
 - b) minimalną: 0,001;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 300 m²;
 - 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
 - a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem 1MNW-U, 2MNW-U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego, garażu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - stromy,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynku, jak wykusze, lukarny, ryzalidy, z zachowaniem tیرetu trzeciego,
 - częściami budynku o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna:

- powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażu, wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,20,
 - b) minimalną: 0,001;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,80,
 - b) minimalną: 0,001;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
 - 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 300 m²,
 - 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
 - a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczonych symbolem 1MNB-U, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego, garażu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - stromy,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynku, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tirtu trzeciego,
 - - częściami budynku o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna:
 - - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;

- 5) dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażu, wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,20,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,80,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 300 m²,
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
 - a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski;
- 4) dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - b) dach: stromy;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²,
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
 - a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U ustala się:

- 1) na terenie:

- a) 1U, 2U, 3U, 4U: lokalizację usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- b) 5U, 6U: lokalizację usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usługowej,
 - b) wiat, altan rekreacyjnych,
 - c) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - d) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - i) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - j) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) wysokość:
 - a) budynków z zastrzeżeniem lit. b, nie większa niż:
 - 1U, 2U: 12,0 m,
 - 3U, 4U, 5U, 6U: 10,0 m,
 - b) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usługowej, wiat, altan rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
 - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów: 15,0 m;
- 4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) dach: płaski lub stromy;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną:
 - 1U, 2U: 1,35,
 - 3U, 4U, 5U, 6U: 0,9,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną:
 - 1U, 2U: 1,85,
 - 3U, 4U, 5U, 6U: 1,35,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U, 2U, 3U, 4U: 1200 m²;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 5U, 6U: 1000 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
 - a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji, oznaczonego symbolem UE ustala się:

- 1) lokalizację usług edukacji;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) usług nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, rekreacji, biurowych i administracji,
 - b) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji wymienionych w pkt 1 oraz w lit. a,

- c) budynków garażowych,
 - d) wiat, altan rekreacyjnych,
 - e) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - f) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - k) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - l) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) wysokość:
- a) obiektów, z zastrzeżeniem lit. b-d, nie większa niż 12,0 m,
 - b) budynków wymienionych w pkt 2 lit. b, budynków garażowych, wiat, altan rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
 - c) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
 - d) masztów flagowych, wolno stojących pylonów: 15,0 m,
- 4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) dach: dowolny;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,8,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6 - 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele nie dotyczą działek gruntu wydzielanych:
- a) na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 16. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonego symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wodociągów, oznaczonego symbolem IIW ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do korzystania z zasobów wodnych, jak ujęcia wody;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię działek – jak w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° , przy czym dopuszcza się kąty w przedziale $80^\circ - 100^\circ$.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie:
 - a) w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - b) w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,
 - c) na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym doziemnego dalekosiężnego kabla wojskowego łączności specjalnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji 0,5 m od osi leżącego poza granicami planu;
- 7) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg lokalnych i dojazdowych, a także z dróg leżących poza granicami planu;

- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem taretu drugiego i trzeciego,
 - 1 stanowisko postojowe na 20 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - w zakresie zasad realizacji stanowisk postojowych sumaryczną ilość stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimum 2 stanowiska postojowe na 1 salę lekcyjną dla obiektów oświatowych,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 5) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko postojowe;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) sposób realizacji stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie terenu dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD oraz terenu drogowej komunikacji wewnętrznej 1KR, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji pozyskującej energię cieplną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

§ 23. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń 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.

§ 24. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 3-6U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 listopada 2024 r. uchwały Nr II/109/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Heleny Szafran i Rumiankowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 18 ha.

Obecnie opracowywany teren objęty jest:

- Uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Zielarskiej i Strażewicza – uchwała Rady Komorniki nr XVI/141/2015 z dnia 19 listopada 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 7390 z 1 grudnia 2015 r.) i jest przeznaczony pod tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, teren sportowo-rekreacyjny, tereny dróg wewnętrznych, teren ciągów pieszo-rowerowych;
- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXVI/250/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 10 z 1998 r., poz. 95) oraz uchwałą w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147 z 2006 r., poz. 3550), jest przeznaczony jest pod tereny: tereny usługowe o działalności małowciążliwej z możliwością sytuowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zieleń o funkcji izolacyjnej, teren upraw rolnych bez prawa zabudowy, trafostacje, woda, tereny dróg głównych, tereny dróg publicznych.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu z wyznaczeniem kierunków zagospodarowania zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (zwanym dalej: Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną 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. przewiduje na przedmiotowym terenie: tereny osiedleńcze mieszane (O). Na terenach zabudowy osiedleńczych mieszanych można lokalizować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne, w ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki: na terenie Komornik, Plewisk i Wir – jedno- i wielorodzinne, (...)rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu. Zgodnie z rysunkiem studium na terenie planu wyznaczono obszar lokalizacji obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym, ujęcia wód podziemnych. Ponadto przez obszar planu przebiega granica strefy ochrony ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych parku dworskiego leżącego poza granicami planu.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze.

Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie do Formami konsultacji było: zbieranie uwag w terminie, spotkanie otwarte w dniu przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online) oraz dyżur projektanta w dniu

W ustawowym terminie przyjmowania Z przeprowadzonych konsultacji społecznych przygotowano raport podsumowujący przebieg tych konsultacji. W raporcie przedstawiono m.in. sposób przeprowadzenia konsultacji, złożone uwagi oraz sposób ich uwzględnienia.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie urzędowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko. W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411),

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu.

Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały uznane za częściowo aktualne lub aktualne.

Przedstawiana uchwała może spowodować zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie terenów dróg publicznych oraz konieczność rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Plewiska w rejonie ulic: Kolejowej, Heleny Szafran i Rumiankowej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

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