

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Komorniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Komorniki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż 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., zmienioną Uchwałą Nr .../.../..... Rady Gminy Komorniki z dnia ..... r.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym w miejscowościach Plewiska, Wiry i Szreniawa określają rysunki planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Komorniki” wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki – w skali 1:1000:
  - a) dla obszaru położonego w miejscowości Plewiska – załącznik nr 1,
  - b) dla obszaru położonego w miejscowości Wiry – załącznik nr 2,
  - c) dla obszaru położonego w miejscowości Szreniawa – załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4;
- 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, stanowiące załącznik nr 5.

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowego – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) budynku mieszkalno-usługowego – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni terenu na działce budowlanej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty i zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 8) strefa ochronna magistrali wodociągowej DN 1000.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Plewiska, oznaczonego na załączniku nr 1:
  - a) teren parkingu publicznego oznaczony symbolem 1.KD-Lt;
  - b) teren drogi publicznej – klasa lokalna oznaczony symbolem 1.KD-L;
  - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczony symbolem 1.MN/U;
  - d) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1.ZP.
- 2) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Wiry, oznaczonego na załączniku nr 2:
  - a) teren kolejowy oznaczony symbolem 2.kk;
  - b) teren parkingu publicznego oznaczony symbolem 2.KD-Lt;
  - c) teren drogi publicznej – klasa dojazdowa oznaczone symbolami 2.KD-D;
  - d) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 2.ZP;
  - e) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem 2.E.
- 3) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Szreniawa, oznaczonego na załączniku nr 3:
  - a) teren kolejowy oznaczony symbolem 3.kk;
  - b) teren parkingu publicznego oznaczony symbolem 3.KD-Lt;
  - c) teren drogi publicznej – klasa lokalna oznaczony symbolem 3.KD-L;
  - d) tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa oznaczone symbolami 3.KD-D1, 3.KD-D2;
  - e) teren parkingu oznaczony symbolem 3.KP;
  - f) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 3.MN;
  - g) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 3.US;
  - h) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 3.ZP.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna część budynku nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny dróg o więcej niż:
  - a) dla okapów i gzymsów – 0,8 m,
  - b) dla balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, wykuszy, wiatrołapów – 1,3 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i wiat z elementów blaszanych, otwartych placów składowych i magazynowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
- 6) ustala się ogólne zasady podziału terenów:
  - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) nie obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku:
    - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wydzielania dojeżdż i dojazdów,
    - regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie ochrony zieleni:
  - a) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
  - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszarów objętych planem;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojeżdż i dojazdów na terenach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych terenach objętych planem.

**§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.**

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

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego – archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/260 w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Plewiska, oznaczonego na załączniku nr 1, w której obowiązuje:
  - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
  - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) w zakresie ochrony zabytków w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Szreniawa, oznaczonego na załączniku nr 3:
  - a) nakaz zachowania obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - budynek dworca kolejowego, dz. nr 18/8, położony na terenie oznaczonym symbolem 3.kk,
    - budynek mieszkalny, dz. nr 18/2, położony na terenie oznaczonym symbolem 3.MN,
    - budynek gospodarczy, dz. nr 18/1, położony na terenie oznaczonym symbolem 3.MN,
  - b) nakaz uwzględnienia wytycznych konserwatorskich dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych i konserwatorskich prowadzonych przy obiektach zabytkowych z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
    - nakaz zachowania historycznej nawierzchni kamiennej na obszarze stacji kolejowej „Szreniawa”;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Szreniawa, oznaczonego na załączniku nr 3:
  - a) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych o wysokości równej lub większej niż 15 m n.p.m.,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych niezwiązanych z funkcjonowaniem i obsługą stacji kolejowej.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych symbolami 2.kk, 3.kk, 1.KD-Lt, 2.KD-Lt, 3.KD-Lt, 1.KD-L, 3.KD-L, 2.KD-D, 3.KD-D1, 3.KD-D2 ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszarów objętych planem w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” – dla terenów oznaczonych symbolami 2.kk, 2.KD-Lt, 2.KD-D, 2.ZP, 2.E, 3.kk, 3.KD-Lt, 3.KD-L, 3.KD-D1, 3.KD-D2, 3.KP, 3.MN, 3.US, 3.ZP;
- 2) Wielkopolskiego Parku Narodowego – dla terenów oznaczonych symbolami 3.KD-Lt, 3.KD-L, 3.KD-D1, 3.KD-D2, 3.US, 3.ZP zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego – dla terenów oznaczonych symbolami 3.kk, 3.KD-L, 3.KD-D1, 3.KD-D2, 3.KP, 3.MN zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) obszaru Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” PLH3000010 i obszaru Natura 2000 „Ostoja Rogalińska” PLB3000017 – dla terenów oznaczonych symbolami 3.KD-Lt, 3.KD-L, 3.KD-D1, 3.KD-D2, 3.US, 3.ZP zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) obszary oznaczone na rysunku planu jako pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości 11,0 m w obie strony od osi linii, w którym obowiązują:
  - a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków od skrajnych przewodów elektrycznych,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a);
- 2) nakaz zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej w budynkach położonych na terenach w zasięgu strefy podwyższonego poziomu hałasu związanego z oddziaływaniem lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w granicach obszarów objętych planem;
- 3) ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny:
  - a) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Plewiska, oznaczonego na załączniku nr 1 – zakaz lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 190 m n.p.m. oraz obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów, wież i anten, o wysokości równej lub większej niż 180 m n.p.m.,
  - b) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Wiry, oznaczonego na załączniku nr 2 – zakaz lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 200 m n.p.m. oraz obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów, wież i anten, o wysokości równej lub większej niż 190 m n.p.m.;
- 4) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej w strefie ochronnej magistrali wodociągowej DN 1000 mm o szerokości po 5,0 m od osi przewodu w obie strony zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Plewiska, oznaczonego na załączniku nr 1:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-Lt – poprzez drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem 1.KD-L,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U – poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 2387P zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem lub drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem 1.KD-L;
  - c) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Wiry, oznaczonego na załączniku nr 2:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2.kk – poprzez parking publiczny oznaczony symbolem 2.KD-Lt,

- dla terenu oznaczonego symbolem 2.KD-Lt – poprzez zjazd z drogi gminnej – ul. Dworcowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2.E – poprzez zjazd z drogi gminnej – ul. Dworcowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- d) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Szreniawa, oznaczonego na załączniku nr 3:
- dla terenu oznaczonego symbolem 3.kk – poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 3.KD-D1,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 3.KD-Lt – poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 3.KD-D1,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 3.KP – poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 3.KD-D2 lub drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 3.KD-D1,
  - dla terenu oznaczonego symbolem MN – poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 3.KD-D1,
  - dla terenu oznaczonego symbolem US – poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 3.KD-D2;
- e) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i US:
- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - 4 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
  - 4 stanowiska postojowe na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko postojowe dla autobusów dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie oferujących więcej niż 40 miejsc noclegowych,
  - 5 stanowisk postojowych dla przedszkoli,
  - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych innych niż wymienione wyżej,
  - sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- f) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków lub punktu zrzutu ścieków,
  - c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

- d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem do kanalizacji deszczowej mającej za zadanie odwodnienie pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3.KD-L;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub kontenerowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej – dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowanie istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ustala się położenie części obszarów objętych planem w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

**ROZDZIAŁ 2**  
**Przepisy szczegółowe**  
**dla obszaru położonego w miejscowości Plewiska**

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1.KD-Lt**:

- 1) ustala się lokalizację parkingu publicznego służącego obsłudze stacji kolejowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
  - b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów związanych z obsługą parkingu,
  - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,10,
    - minimalny – 0,001,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 5%;
- 2) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych obiektów związanych z obsługą parkingu:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - maksymalna wysokość – nie więcej niż 5,0 m,
  - maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - dowolna geometria dachu,
  - pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

**§ 17.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1.KD-L**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

**§ 18.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1.MN/U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego w obrębie działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojsć, dojazdów i miejsc postojowych;



- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%, w tym:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 25%,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków usługowych – 30%,
  - c) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla budynków usługowych – 400,0 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna powierzchnia budynków garażowo-gospodarczych – 60,0 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,5 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynków jednokondygnacyjnych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 18° – 45°,
    - dla budynków dwukondygnacyjnych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45°,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - g) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
    - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli oraz kolorów szarych, piaskowych, beżowych,
    - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej.
  - h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego,
  - i) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1.ZP**:

- 1) nakaz realizacji zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

**ROZDZIAŁ 3**  
**Przepisy szczegółowe**  
**dla obszaru położonego w miejscowości Wiry**

**§ 20.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **2.kk**:

- 1) zachowują się fragment istniejącej linii kolejowej nr 357 Sulechów – Luboń koło Poznania wraz z obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład przystanku kolejowego „Wiry” z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
  - a) peronów wraz z zadaszeniami,
  - b) przejść naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
  - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - e) ekranów akustycznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,20,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
  - c) dowolna geometria dachu,
  - d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

**§ 21.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **2.KD-Lt**:

- 1) ustala się lokalizację parkingu publicznego służącego obsłudze stacji kolejowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
  - b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów związanych z obsługą parkingu,
  - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,10,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 5%;

- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych obiektów związanych z obsługą parkingu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) dowolna geometria dachu,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

**§ 22.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **2.KD-D**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Dworcowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodnika i ścieżki rowerowej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

**§ 23.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **2.ZP**:

- 1) nakaz realizacji zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

**§ 24.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **2.E**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej,
  - b) dojazdów;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych obiektów związanych z obsługą parkingu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 3,5 m,
  - c) dowolna geometria dachu,
  - d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

**ROZDZIAŁ 4**  
**Przepisy szczegółowe**  
**dla obszaru położonego w miejscowości Szreniawa**

**§ 25.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.kk**:

- 1) zachowują się fragment istniejącej linii kolejowej nr 357 Sulechów – Luboń koło Poznania wraz z obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład stacji kolejowej „Szreniawa” z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
  - a) budynku dworcowego,
  - b) peronów wraz z zadaszeniami,
  - c) przejść nadziemnych i podziemnych,
  - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - f) ekranów akustycznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,40,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m,
  - c) geometria dachu – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 55°,
  - d) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

**§ 26.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.KD-Lt**:

- 1) ustala się lokalizację parkingu publicznego służącego obsłudze stacji kolejowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
  - b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów związanych z obsługą parkingu,
  - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,10,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 5%;

- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych obiektów związanych z obsługą parkingu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) dowolna geometria dachu,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

§ 27. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.KD-L**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

§ 28. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **3.KD-D1**, **3.KD-D.2**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

§ 29. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.KP**:

- 1) ustala się lokalizację parkingu,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
  - b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%.

§ 30. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.MN**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego z możliwością ich przebudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów, dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,

- c) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,15,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 14,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 12,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku gospodarczego – dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $35^{\circ}$  –  $80^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $35^{\circ}$  –  $80^{\circ}$ ,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>.

**§ 31.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.US**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych o funkcji muzealnej, dydaktycznej i turystycznej,
  - b) boisk sportowych,
  - c) kortów tenisowych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów, dojazdów i placów manewrowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,30,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .

- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 7000 m<sup>2</sup>.

**§ 32.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.ZP**:

- 1) nakaz realizacji zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.



## **ROZDZIAŁ 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 33.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w wysokości 1%.

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
**z dnia .....**

w sprawie: **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Komorniki**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XIV/146/2015 z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Komorniki, zmienioną Uchwałą Nr XIX/215/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 31 marca 2016 r.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej w miejscowościach Plewiska, Wiry i Szreniawa na obszarze gminy Komorniki. W planie wyznaczono tereny kolejowe, tereny parkingów publicznych, teren dróg publicznych – klasa lokalna, tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa, teren parkingu, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki”, uchwalonego Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr .../.../..... Rady Gminy Komorniki z dnia ..... r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i parkingi z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w granicach gminy Komorniki.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), przyjętej Uchwałą Nr LIV/476/2014 Rady Gminy Komorniki z dnia z dnia 23 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.