

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

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 – Etap 2.**

Na podstawie 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.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 – Etap 2, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., 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. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 2) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach, zlokalizowanych na działce;

- 5) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
- 6) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Komorniki;
- 9) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami.

**§3.** Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej.

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

- 1) teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
- 3) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację jednego 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 nie może przekraczać dwóch,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i lit. b),
  - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

- c) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- d) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) ustala się:
  - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od zabudowy i utwardzenia, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
  - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S5, określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) przebudowę urządzeń melioracji szczegółowej,
  - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z budowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

**§8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składów lub magazynów,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c),
  - f) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci do 20°,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

- h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojazdy w ramach terenów, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
  - i) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej złożonej z drzew i krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji wjazdów na działki z drogi KDD,
  - j) zapewnienie, w granicach działki:
    - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 33 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem turet drugie,
    - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
    - nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdu ciężarowego na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, składowej lub magazynowej,
    - miejsc przeładunku dla pojazdów w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych niezależnie od miejsc parkingowych wymienionych w turet czwarte,
    - nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych,
    - sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu,
  - c) lokalizację budynków garażowych lub wiat, o wysokości każdego budynku garażowego i wiaty nie większej niż 6,0 m i dachach płaskich lub stromych o kątach nachylenia połąci do 20°,
- 3) zakazuje się: lokalizacji usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

**§10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80% powierzchni działki,
  - c) dostęp do terenu z drogi KDW;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

**§11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania

przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach określonych w § 9 pkt 1 lit. k), przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20,0 m, z wyłączeniem działek położonych na zakończeniach placów do zawracania;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach KDZ, KDD, KDW, Z;
- 2) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

**§14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,
  - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b),
  - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e),
  - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że należy je zagospodarować poza pasem drogi KDZ;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację ścieżek rowerowych w ramach terenów dróg,

- b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację elementów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych,
  - d) wprowadzenie na terenach dróg nasadzeń zieleni,
  - e) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) lokalizację stacji transformatorowych,
  - g) lokalizację przepompowni ścieków;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji miejsc postojowych na terenie KDZ oraz miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z tej drogi,
  - b) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

**§15.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. c), § 5 pkt 3 lit. a) i lit. b) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§16.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

**§17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 – Etap 2.**

Uchwałą nr XXII/233/2016 z dnia 23 maja 2016 r., zmienioną uchwałą nr XLVII/459/2018 z dnia 8 lutego 2018 r., Rada Gminy Komorniki przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5.

Zasadność uchwalenia planu wynika w głównej mierze z potrzeby przygotowania terenów pod szeroko rozumianą aktywizację gospodarczą wokół zrealizowanej drogi ekspresowej S5. Przebieg ww. drogi powoduje znaczne utrudnienie rolniczego wykorzystania tych terenów w dotychczasowy sposób, natomiast podnosi ich atrakcyjność inwestycyjną.

Po podjęciu przez Radę Gminy Komorniki ww. uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w 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 w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- wystąpiono o udzielenie zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- ze względu na odmowę wyrażenia zgody przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie części gruntów rolnych na cele nierolnicze (w zakresie dotyczącym terenów 1P/U – 7P/U, Z, KDZ, 1KDD – 5KDD, KDW) postanowiono o podziale obszaru planu na trzy odrębne części (etapy) i podjęcie dla każdej z tych części (etapów) odrębnych procedur planistycznych, w zakresie niezbędnym do ich uchwalenia;
- dla projektu planu obejmującego „Etap 2” ponownie wystąpiono o udzielenie zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- ze względu na częściową odmowę wyrażenia zgody przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze postanowiono o kontynuowaniu procedury sporządzenia planu wyłącznie w tym zakresie, na który uzyskano tę zgodę oraz w pozostałym zakresie - nie wymagającym jej uzyskania;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Uchwalenie przedmiotowego planu jest uzasadnione potrzebą zwiększenia oferty inwestycyjnej Gminy Komorniki w zakresie przygotowania terenów pod aktywizację gospodarczą, w szczególności w kontekście zrealizowanej drogi ekspresowej S5.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki obszar planu wchodzi w skład „terenów działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo - składowym i o zabudowie intensywnej” oraz, w niewielkiej części, „terenów osiedleńczych mieszanych”. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Za przeznaczeniem przedmiotowego obszaru na cele określone w planie przemawia kontekst przestrzenny, w jakim jest on zlokalizowany: dogodne położenie względem ciągów komunikacyjnych, w tym przede wszystkim zrealizowanej drogi ekspresowej S5, z dwoma węzłami w Konarzewie i w Głuchowie, z bezpośrednim połączeniem z autostradą A2 oraz sieci istniejących dróg powiatowych i gminnych sprawiają, że obszar ten jest w sposób szczególnie predestynowany pod zabudowę związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej.

Przeznaczenie omawianego obszaru w większej części pod zabudowę produkcyjną, składów, magazynów lub zabudowę usługową stanowić będzie naturalną kontynuację i uzupełnienie już obecnie istniejącej oferty terenów inwestycyjnych w Gminie Komorniki, skupionej głównie wokół autostrady A2.

Z uwagi na powyższe okoliczności uznać należy, że spełnione zostały warunki i przesłanki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy podobnego rodzaju istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stref stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

Uchwalenie planu umożliwi m.in. realizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego, jak również wpłynie na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego oraz potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była

dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Komorniki przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w uchwale Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.