

UCHWAŁA NR/.../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Zachodniej i Wschodniej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073¹), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875²) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Zachodniej i Wschodniej, 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.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Zachodniej i Wschodniej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku usługowo-mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są pochylone pod kątem od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych oraz pod kątem od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232.

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty, zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 9) 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, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonego linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **U/MN**.

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

- 1) lokalizację obiektów określonych w planie zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
 - b) urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych,
 - c) budynków jednokondygnacyjnych portierni i obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu o max. powierzchni do 20 m², masztów i pylonów reklamowych, które można zbliżyć do granicy z linią rozgraniczającą drogi na odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania geometrii dachów dla zabudowy istniejącej w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się usytuowanie istniejących budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi: na terenie oznaczonym symbolem U/MN – jak dla jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) krematoriów oraz składowisk odpadów,
 - b) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - c) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów;

- 7) zakaz zbierania odpadów w tym: z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem P/U, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
 - b) hurtowni,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) portierni;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- 3) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, hurtowni oraz dla budynków usługowych:
 - a) wysokość:
 - w przypadku realizacji obiektu z dachem płaskim – nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - w przypadku dachy stromej – nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski,
 - stromy, symetryczny, pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni lub szarości, lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni lub szarości,
 - c) poziom parteru nowego budynku:
 - niepodpiwniczonego nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonego nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - f) powierzchnia sprzedaży nie więcej niż 2000 m²;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego, wiaty, portierni:
 - a) wysokość:
 - dla budynku gospodarczo-garażowego i portierni: nie więcej niż 5,0 m do

- najwyższego punktu połączenia dachowej, I kondygnacja,
- dla wiaty: nie więcej niż 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dach:
- płaski,
 - stromy, symetryczny, pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni lub szarości, lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 5) dopuszczenie:
- a) zachowania istniejącej zabudowy i prowadzenie robót budowlanych, przy zachowaniu ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 2,0,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej w ilości:
 - dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, budynków gospodarczo-garażowych, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
 - dla obiektów i lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, budynków gospodarczo-garażowych, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) zasady realizacji: lokalizacja miejsc postojowych na powierzchni terenu, w budynkach garażowych lub wiatkach w granicach działki budowlanej,
 - c) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych na terenach biologicznie czynnych;
- 10) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych: dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie w granicach działki budowlanej – co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 2000 m² użytkowej powierzchni magazynowej, zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 500,0 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, ustala się:

- 1) lokalizację:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) budynku usługowo – mieszkalnego,

- c) budynku usługowego,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku usługowo-mieszkalnego:
- a) wysokość: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji,
 - b) dach:
 - płaski,
 - stromy, symetryczny, pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni lub szarości, lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni lub szarości,
 - c) poziom parteru nowego budynku:
 - niepodpiwniczonego nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonego nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: 60 m²,
 - b) wysokość:
 - dla budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, I kondygnacja,
 - dla wiaty: nie więcej niż 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - c) dach:
 - płaski,
 - stromy, symetryczny, pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni lub blachą niebarwioną lub barwioną w odcieniach czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) zasady realizacji: lokalizacja miejsc na powierzchni terenu lub w budynkach garażowych, wiaty w granicach działki budowlanej,
 - c) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych na terenach biologicznie czynnych;
- 8) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 500 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także

obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 2°,
 - d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

- 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 125,0 m p.p.m.;
- 2) przy sytuowaniu wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., zachować przepisy odrębne.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Południowej, leżącej poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, 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; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

- § 17. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
- § 18. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.
- § 19. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Rady Gminy Komorniki Nr LII/451/2014 z dnia 3 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ul. Południowej (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2015 r., poz. 325).
- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.
- § 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 23 lutego 2017 r. uchwały Nr XXXI/321/2017 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Zachodniej i Wschodniej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni 0,5 ha. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ul. Południowej, uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr LII/451/2014 z dnia 3 września 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 325), zgodnie z którym przeznaczeniem obszaru jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Opracowanie nowego miejscowego planu miało na celu ponowne przeanalizowanie przeznaczenia terenu pod kątem istniejącego zainwestowania, w związku z istniejącym na działce nr ewid. 855/9 zakładem produkującym meble, który funkcjonuje od 1989 r. Obecne ustalenia planu uniemożliwiają jego przebudowę i modernizację.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren jest już zabudowany i uzbrojony. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. 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, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Komornik. 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.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane. Dla terenów osiedleńczych

przewidziano sytuowanie: budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiektów rzemieślniczych, drobnych hurtowni i innych nieuciążliwych obiektów działalności gospodarczej.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W oparciu o wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, odstąpiono od formułowania w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ochrona zabytków jest zapewniona w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, nie został objęty analizą 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 LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pomimo to, podjęto prace nad zmianą ww. planu w celu stworzenia możliwości rozwoju.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Zachodniej i Wschodniej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki,

do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.