

UCHWAŁA NR/.../2019
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pasieki i Kwiatowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), 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 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pasieki i Kwiatowej, 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 uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pasieki i Kwiatowej”;
- 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) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

- 7) powierzchni zabudowy - przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażona procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) zakaz stosowania elewacji w kolorach odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U** – w przypadku lokalizacji budynków:
 - nauki i oświaty: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - opieki społecznej i socjalnej: jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - b) **ZP** – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,

- b) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - c) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem 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,
 - d) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
 - e) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów, stolarni, lakierni, ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
 - f) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
 - g) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków,
 - h) urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej, takich jak: klimatyzatory, wentylatory, anteny na ścianach budynków od strony ul. Pasieki i ul. Kwiatowej oraz od strony terenu zieleni urządzonej, ZP;
- 7) w celu ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowanie przedsięwzięcia, którego funkcjonowanie wiąże się z emisją pól elektromagnetycznych, nie może powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej U, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym:
 - usług handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - budynków nauki i oświaty, jak: budynki przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce,
 - budynków opieki społecznej i socjalnej, jak: domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka,
 - b) wiat,
 - c) dojść i dojazdów, ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) stanowisk postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni;
- 2) dla budynku usługowego:
 - a) dopuszczenie wbudowania garażu lub pomieszczenia gospodarczego w bryłę budynku,
 - b) wysokość:
 - nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla dachu dwuspadowego lub wielospadowego,
 - nie więcej niż 8,5 m do attyki lub gzymsu dachu płaskiego,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) dach:
 - stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką lub blachodachówką, lub,
 - płaski, o pokryciu adekwatnym dla dachów płaskich;
- 3) dla wiaty:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i:
 - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla dachu dwuspadowego

- lub wielospadowego,
 - nie więcej niż 4,0 m do attyki lub gzymsu dachu płaskiego,
- c) dach:
 - stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką lub blachodachówką, lub,
 - płaski, o pokryciu adekwatnym dla dachów płaskich;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40%;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) dla obiektów handlowych – minimum 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) dla biur – minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - d) dla obiektów gastronomicznych – 4 stanowiska parkingowe dla samochodów osobowych na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 5 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - f) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-e – na każde 100 m² powierzchni użytkowej 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - g) sumarycznej ilości stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - h) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji stanowisk na terenach, o których mowa w pkt 6;
- 8) parametry działek budowlanych: minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) parametry określone w pkt 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 8. W zakresie zasad zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków i stanowisk postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami: ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

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

- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia:
 - a) rozbiórkę lub skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - b) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej linii, przy sytuowaniu zabudowy zachowanie strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii), pokazanej na rysunku planu, w granicach której:
 - zakazuje się sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego oraz stanowisk postojowych,
 - dopuszcza się zabudowę pod warunkiem zachowania odległości zgodnej z warunkami budowy urządzeń energetycznych,
 - zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym,
 - c) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia dopuszczenie wszelkich robót budowlanych przy linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - d) nakaz sytuowania obiektów przewidywanych do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Pasieki lub ul. Kwiatowej, leżących poza granicami planu;
- 2) realizację stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki bytowe i przemysłowe: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; 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: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
 - dopuszczenie wykorzystania 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,
 - 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.

§ 13. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 5 oraz w § 6 pkt 6 lit f, g, h 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

§ 14. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 17 maja 2018 r. uchwały Nr LI/500/2018 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pasieki i Kwiatowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,15 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-wschodniej części wsi Komorniki, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Komornikach Nr XXV/222/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 3744). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono teren zieleni urządzonej.

Opracowanie nowego miejscowego planu ma na celu stworzenie możliwości przeznaczenia terenu pod budowę obiektów związanych z szeroko pojętą działalnością usługowo-handlową, w tym żłobka i przedszkola.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 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 2018 r., poz. 2081 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.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszar planu został określony jako teren mieszkaniowy o zabudowie intensywnej. Przeznaczenie teren mieszkaniowy o zabudowie intensywnej umożliwia lokalizowanie: budynków mieszkalnych, garaży względnie budynków gospodarczo-garażowych, budynków usług podstawowych, boisk, placów zabaw, skwerów, obiektów handlowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i lokalnych.

W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej poza granicami planu. Położenie na dynamicznie rozwijających się obrzeżach wsi Komorniki wśród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej uzasadnia zmianę przeznaczenia terenu na cele usługowe, w tym usług handlu i oświaty. W części południowej obszaru objętego planem zachowano przeznaczenie terenu na cele zieleni urządzonej, jako przedłużenie podobnego terenu na działkach sąsiednich wzdłuż ul. Pasieki. 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 ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona była do określenia przeznaczenia tylko części obszaru na cele zabudowy usługowej, pozostawiając pozostałą część obszaru na cele zieleni urządzonej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu

przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych.

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 19 września 2019 r. do 18 października 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 30 września 2019 r., uwagi przyjmowano do 4 listopada 2019 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.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należały by do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy, ponieważ wydatki te przewidziane zostały wcześniej, w jak dotąd obowiązującym planie. 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 w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. 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, wyznaczając tereny zieleni urządzonej. 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 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. W związku z brakiem wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej sformułowano ogólnie. Ponadto ze względu na wielkość obszaru objętego planem oraz małe zróżnicowanie funkcji odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Obszar planu obejmuje jedną działkę ewidencyjną.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z 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 LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie

aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

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 Komorniki w rejonie ulic: Pasieki i Kwiatowej, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.