

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Młyńskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Młyńskiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

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

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Młyńskiej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 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 mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią

- przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 8) 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;
  - 9) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
  - 10) 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 rzut prostokątny obrysu zewnętrznych krawędzi ich dachów na powierzchnię terenu;
  - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki i wiaty, zlokalizowane na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
    - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
    - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez rzut prostokątny obrysu zewnętrznych krawędzi ich dachów na powierzchnię terenu;
  - 12) strefie zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością osiagającą wysokość co najmniej 5 m, z możliwością sytuowania uzbrojenia terenu;
  - 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej, edukacji ekologicznej lub porządkowej;
  - 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

**§ 4.** W zakresie przeznaczenia terenu ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych pręseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych,
  - e) od strony dróg publicznych ogrodzeń wyższych niż 1,5 m lub innych niż ażurowe;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych oraz nakaz stosowania

kolorystyki:

- a) elewacji na nie mniejszej niż 80% powierzchni ścian: odcieni bieli, szarości, beżu, jasnych odcieni żółci, naturalnych kolorów materiału ceramicznego, naturalnych kolorów kamienia, naturalnych kolorów drewna,
- b) pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu.

**§ 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 pochodzących z wykopów na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przekształcanie powierzchni terenu z poszanowaniem interesów osób trzecich;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi: jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie oznaczonym symbolem U - w przypadku lokalizacji budynków nauki i oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 7) dopuszczenie sytuowania:
  - a) wolno stojących tablic informacyjnych, o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnej 3,5 m,
  - b) szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków,
- 8) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MN/U, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
  - c) budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej, w tym:
    - usług handlu o nie większej niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - budynku nauki i oświaty, jak: budynek przedszkolny, żłobek, klub dziecięcy,
    - budynku opieki zdrowotnej, z wyłączeniem szpitali,
    - budynku wielofunkcyjnego nauki i oświaty oraz opieki zdrowotnej,
    - zaplecza biurowego dla budynków wymienionych wyżej,
  - d) budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie wolnostojącej, wiaty,
  - e) stanowisk postojowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
  - b) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania

- materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
- c) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - d) usług składowania odpadów,
  - e) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
  - f) myjni samochodowych,
  - g) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - h) stolarni, lakierni, ślusarni,
  - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
  - j) hurtowni i magazynów
  - k) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, garaży dla samochodów ciężarowych,
  - l) garaży na pojazdy ciężarowe;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego:
- a) dopuszczenie wbudowania garażu w bryłę budynku,
  - b) wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
    - budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek,
- 5) dla budynku usługowego:
- a) dopuszczenie wbudowania garażu w bryłę budynku,
  - b) wysokość: nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) dach:
    - stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek,
    - płaski, pokrycie dowolne;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy każdego obiektu: 60,0 m<sup>2</sup>,
  - b) sytuowanie nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
  - c) wysokość: I kondygnacja nadziemna i:
    - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla dachu stromego, dwuspadowego lub wielospadowego,
    - nie więcej niż 4,0 m do atyki lub gzymsu dachu płaskiego,
  - d) dach:
    - stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek,
    - płaski, pokrycie dowolne;
- 7) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 0,9,
  - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;

- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30%, w tym urządzenie strefy zieleni wysokiej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - na każdy lokal mieszkalny – minimum 2 stanowisk postojowych,
    - dla usług nauki i oświaty – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla usług opieki zdrowotnej – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla biur – minimum 3 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - dla obiektów handlowych – minimum 4 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 stanowisk postojowych na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
    - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 10 miejsc noclegowych,
    - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej minimum 4 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) dla rowerów: minimum 3 stanowisk postojowych na każdy lokal usługowy,
  - c) dla autobusów - w przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 1 stanowisko postojowe dla obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
  - d) sumarycznej ilości stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - e) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji stanowisk na terenach, o których mowa w pkt 9;
- 11) parametry działek budowlanych: minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) parametr określony w pkt 11, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 8.** 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Młyńskiej, wzdłuż północnej granicy planu;
- 2) realizację stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** 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, komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej;
    - z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
  - 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,
    - z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
    - zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe,
  - 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.

**§ 11.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 6 pkt 7 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 2021 r., poz. 741 ze zm.).

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

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2021**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia ..... r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 26 listopada 2020 r. uchwały Nr XXX/259/2020 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Młyńskiej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,1661 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Młyńskiej, Stawnej i Żwirowej, uchwalony uchwałą Rady Gminy w Komornikach Nr XLVII/456/2018 z dnia 8 lutego 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lutego 2018r. poz. 1473). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Opracowanie nowego miejscowego planu ma na celu stworzenie możliwości przeznaczenia terenu pod budowę obiektów związanych z usługami nauki i oświaty oraz opieki zdrowotnej, z wyznaczeniem nowych zasad zagospodarowania terenu. Jednocześnie, by w nowym dokumencie planistycznym nie zawęzić możliwości zagospodarowania w stosunku do dotychczas obowiązującej uchwały, utrzymano przeznaczenie na cele szeroko pojętej funkcji usługowej, z utrzymaniem zakazów dla działalności określonej w uchwale z dnia 8 lutego 2018 r. oraz ich uaktualnieniem do obecnie przyjmowanych ustaleń w uchwałach Rady Gminy Komorniki.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 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 2021 r., poz. 2373 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski od mieszkańców, w formie petycji. W treści petycji podniesiono problem zapewnienia wystarczających ilości stanowisk postojowych oraz wniesiono o odstąpienie od opracowania nowego planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszar planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane. Studium określa, iż *„na terenach osiedleńczych mieszanych można sytuować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne.”*

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej poza granicami planu. Położenie na terenie dynamicznie rozwijającej się miejscowości Komorniki wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz współwystępujących budynków usługowych uzasadnia zmianę przeznaczenia terenu na cele usługowe: nauki i oświaty oraz opieki zdrowotnej. W części południowej obszaru objętego planem zachowano przeznaczenie terenu na cele zieleni wysokiej, jako bufor między zabudową mieszkaniową a usługową.

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 obszaru na cele zabudowy usługowej, jednocześnie wyznaczają strefę zieleni wysokiej. 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 29 listopada 2021 r. do 30 grudnia 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 13 grudnia 2021 r., uwagi przyjmowano do 14 stycznia 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęła uwaga, która została przez Wójta Gminy Komorniki nieuwzględniona. Ze względu na dopuszczenie realizacji funkcji usługowej samodzielnie, bez funkcji mieszkaniowej, sąsiedztwo terenów zainwestowanych zaproponowano wskaźnik, który miał gwarantować pełne zaspokojenie zapotrzebowania na miejsca postojowe. Po analizie złożonej uwagi, wskaźnik ten poprawiono w nawiązaniu do wartości wynikającej z obowiązującego planu. Jednocześnie wobec trudnej sytuacji komunikacyjno-parkingowej w rejonie ul. Młyńskiej, wskaźnik ustalono na poziomie nieco większym aniżeli dopuszczał obowiązujący plan. Zmiana przepisów dotyczących zasad sytuowania odnawialnych źródeł energii, spowodowała konieczność korekty zapisów projektu planu. Wprowadzone zmiany nie skutkowały koniecznością powtórzenia etapu opiniowania i uzgadniania. Zatem, drugie 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 2 marca 2022 r. do 31 marca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 15 marca 2022 r., uwagi przyjmowano do 15 kwietnia 2022 r. W ustawowym terminie.....

Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty. 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.

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. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. Na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków, iż na terenie objętym ww. planem nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Ze względu na wielkość obszaru objętego planem oraz małe zróżnicowanie funkcji odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, 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 aktualny. Jednak upływ czasu, zapotrzebowanie społeczne spowodowały częściową nieaktualność planu miejscowego z 2018 r. Co do zasadny, obowiązujący plan umożliwiał na tym terenie realizację zabudowy usługowej, tylko ustalone wskaźniki zabudowy były nieadekwatne do potrzeb właściciela. W nowym dokumencie planistycznym doprecyzowane zostały nie tylko wskaźniki i parametry zabudowy, ale i normatyw dla ilości stanowisk postojowych.

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.

W związku z zakończoną procedurą przewidzianą ww. przepisami prawa dla projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Młyńskiej, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.