projekt mpzp_wyłożenie do publicznego wglądu_18.02.2022

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Komornickiej, 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 Komornickiej";
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) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
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) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi opieki zdrowotnej, biurowe, handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m^2, gastronomii, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 7 planu;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
8) 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;
9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych 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 ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
   b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonego linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem: **MW/U**.

§ 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) budynków, wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
   b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas realizacji,
   c) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
   d) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
   a) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
   b) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 6 lit. b;
3) nakaz stosowania elewacji:
   a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
   b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna,
4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
5) zachowanie odległości obiektów budowlanych od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
6) dopuszczenie sytuowania:
   a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2.

b) szyldów o powierzchni do 1 m^2, o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m^2, przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakaz przekształcania powierzchni terenu z dopuszczeniem dokonania przekształcenia powierzchni terenu dla dostosowania rzędnej terenu przy wejściu i wjeździe do budynku do poziomu przyległej drogi, z poszanowaniem interesów osób trzecich, położonych w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego;
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 ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;
7) nakaz ochrony istniejących drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zakazuje się sytuowania:
   a) stolarni, lakierni, ślusarni,
   b) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, o powierzchni użytkowej większej niż 100 m^2,
   c) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
   d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
   e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
   f) usług składowania odpadów,
   g) usług transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
   h) garaży na pojazdy ciężarowe,
   i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
   j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, **MW/U** ustala się:
1) lokalizację:
   a) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, przy czym:
      – usługi można lokalizować wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
      – maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynku nie większa niż 15,
      – powierzchnia sprzedaży nie większa niż 150 m^2,
   b) dopuszczenie lokalizowania:
      – budynków gospodarczo-garażowych,
      – wiat,
      – stanowisk postojowych,
      – obiektów małej architektury,
      – urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami:
   a) wysokość: nie więcej niż III kondygnacje naziemne i 14,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla dachu dwuspadowego lub wielospadowego,
   b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
   a) dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący;
3) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy każdego obiektu: 60,0 m^2,
   b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla dachu dwuspadowego lub wielospadowego,
   c) dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący;
4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) maksymalną: 1,0,
   b) minimalną: 0,01;
5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
7) parametry działek budowlanych: minimalna wielkość działki budowlanej: 2000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 8;
8) parametry określone w pkt 7, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
1) obsługę komunikacyjną z ul. Komornickiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
2) realizację stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
   a) dla samochodów osobowych:
      – dla usług opieki zdrowotnej – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 20,0 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      – dla usług biurowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej biur,
      – dla usług handlowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
      – dla usług gastronomicznych – minimum 2 stanowiska postojowe na 5 stanowisk konsumpcyjnych,
      – dla usług innych niż wymienione w tiretach od pierwszego do czawrtego – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
      – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny
   b) dla rowerów: minimum 3 stanowisk postojowych na każdy lokal usługowy,
   c) sumarycznej ilości stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
   d) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji stanowisk na terenach, o których mowa w § 7 pkt 6;
4) stanowiska postojowe w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki lub jako

budynki gospodarczo-garażowe, lokalizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

§ 9. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
1) powiązanie z układem zewnętrznym, zlokalizowanym poza granicami planu;
2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
   a) ścieki 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; dopuszcza się wykorzystanie 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 elektrowni wiatrowych i biogazowni,
   e) gaz: z sieci gazowej,
   f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, z indywidualnego źródła ciepła, przy czym:
      – z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
      – dopuszcza się wykorzystanie 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 elektrowni wiatrowych i biogazowni,
      – 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.

§ 10. 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.).

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 13. 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 25 lutego 2021 r. uchwały Nr XXXIII/306/2021 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie środkowej części ulicy Komornickiej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,27 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-wschodniej części wsi Komorniki, uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXV/222/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 5 września 2012 r., poz. 3744). Zgodnie z ww. planem obszar przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Opracowanie nowego miejscowego planu ma na celu zmianę przeznaczenia obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami, w związku z wnioskiem właścicieli przedmiotowego terenu.

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 m2, obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne*.”

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 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 pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej poza granicami planu. 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 zmiany przeznaczenia obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Na działce nr ewid. 1011/15 zlokalizowany jest budynek w stanie surowym o powierzchni zabudowy 526 m^2 wybudowany na podstawie udzielonego pozwolenia na budowę budynku pensjonatu z dnia 29 września 1997 r. zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki uchwalonym uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXV/31/92 z dnia 29 września 1992 r. oraz zgodnie z decyzją Wójta Gminy Komorniki nr sprawy 8330-G/72/96 z dnia 9 września 1996 r. i nr sprawy 8330-G/72/96-97 z dnia 6 marca 1997 r. W związku z upływem czasu i stanem faktycznym

na ww. działce, wskazane jest nadanie nowej funkcji dla terenu, na którym usytuowany jest wybudowany budynek.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje 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 ……. r. do …….. r. Dyskusję publiczną wyznaczono na …… r., uwagi przyjmowano do …… 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 należałyby 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 minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych. 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 brak zróżnicowania 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, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy. Obszar planu obejmuje dwie działki ewidencyjne i przewiduje jedną funkcję terenu.

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. Obowiązujący plan umożliwiał na tym terenie realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W związku z wybudowanym budynkiem w stanie surowym o powierzchni zabudowy 526 m^2 na podstawie pozwolenia na budowę z 1996 r., konieczne było uaktualnienie zapisów w miejscowym planie, adekwatne do potrzeb właścicieli i stanu faktycznego. W nowym dokumencie planistycznym doprecyzowane zostały wskaźniki i parametry zabudowy oraz normatyw dla 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 Komornickiej, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.