

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i Księdza Malinowskiego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778<sup>1</sup>), 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 2016 r. poz. 446<sup>2</sup>) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i Księdza Malinowskiego, 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.

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 Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i Księdza Malinowskiego”;

2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i Księdza Malinowskiego;

3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i Księdza Malinowskiego, 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 płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem od 35° do 45°;

3) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek garażowy z częścią gospodarczą lub budynek gospodarczy z częścią garażową;

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 zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków,

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów prawa;

- 6) 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;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, wiat i budowli, za wyjątkiem obiektów liniowych, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchni terenu.

**§ 4.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**,
  - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczy wiat i obiektów małej architektury, ale nie dotyczy:
  - a) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
  - b) urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli i wiat w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

**§ 6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się wymóg obniżenia do pierwotnego poziomu zwierciadła wód gruntowych w przypadku, gdy realizacja zamierzenia inwestycyjnego spowoduje podniesienie poziomu tych wód;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) 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;
- 5) zakaz zbierania odpadów 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;
- 6) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 7) w przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa jak dla terenów zamieszkania zbiorowego;
- 8) w przypadku realizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości akustycznej od autostrady, należy zastosować rozwiązania

techniczne lub organizacyjne pozwalające na zachowanie w pomieszczeniach określonego w przepisach odrębnych dopuszczalnego poziomu hałasu.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, pokazanych na rysunku planu;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, **P/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
  - b) budynków, budowli magazynowych,
  - c) budynków, budowli składowych,
  - d) budynków, budowli usługowych, w tym stacji paliw, stacji obsługi pojazdów,
  - e) budynków zamieszkania zbiorowego, takich jak motele, hostele i pensjonaty,
  - f) budynków administracyjno-biurowych,
  - g) budynków usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - h) terminali przeładunkowych i centrów logistycznych,
  - i) budynków gospodarczo-garażowych,
  - j) zbiorników przemysłowych,
  - k) obiektów małej architektury,
  - l) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - m) portierni,
  - n) placów składowych,
  - o) dojazdów i dojazdów,
  - p) miejsc parkingowych,
  - q) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zbiorników podziemnych i naziemnych na cele retencji wody, a w tym zbiorników przeciwpożarowych i wody deszczowej,
  - r) zieleni,
  - s) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością;
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość:
  - a) budynków i wiat: maksymalnie 15,0 m,
  - b) budowli: maksymalnie 30,0 m, przy czym podana wysokość nie dotyczy budowli telekomunikacyjnych,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych: maksymalnie: 10,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) dachy:
  - a) płaskie, pokrycia: blaszane, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, folie, membrany,
  - b) strome, pokrycia: papy, membrany, dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne,

- pokrycia blaszane;
- 6) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalna: 2,5,
    - b) minimalna: 0,01;
  - 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej, w tym wyznaczona w ramach obszaru zieleni, pokazanego na rysunku planu;
  - 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
    - a) nakaz zapewnienia:
      - dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, składowych i magazynowych – min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie;
    - b) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
  - 10) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych: dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju, zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
  - 11) wprowadza się wymóg indywidualnego zabezpieczenia nowych obiektów przed uciążliwościami wynikającymi z eksploatacji autostrady A2;
  - 12) oświetlenie terenów położonych przy autostradzie A2 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników ww. dróg;
  - 13) minimalna pow. nowowydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej ZP:**

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek pieszych lub rowerowych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych;
- 4) dopuszcza się:
  - a) wykorzystanie części terenu zieleni urządzonej ZP na cele poszerzenia rzeki Wirynki, z tym że docelowo po obu stronach rzeki musi pozostać pas terenu zieleni urządzonej o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
  - b) wydzielanie działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji rzeki

Wirynki lub lokalizowania obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) wzdłuż rzeki Wirynki należy umożliwić swobodne prowadzenie prac konserwacyjnych i eksploatacyjnych.

**§ 12.** Granice i sposoby 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: granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zostały pokazane na rysunku planu.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowymi:

- 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: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 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 gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) przy lokalizacji przemysłu o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych;
- 4) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV + 220 kV + 2 x 400 kV relacji Plewiska – Kromolice ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
    - budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 3 m) w odległości po 16 metrów od osi linii,
  - c) lokalizowanie budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i strefy zagrożone wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kolumba;

- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

- § 16.** 1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu.
2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:
    - 1) ścieki bytowe:
      - a) do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
      - b) dopuszcza się do czasu jej realizacji korzystanie ze zbiornika bezodpływowego;
    - 2) wody opadowe i roztopowe:
      - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
      - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
      - c) zakazuje się kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego autostrady,
      - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do kanalizacji deszczowej i rowów przydrożnych w pasach drogowych;
    - 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej;
    - 4) energia elektryczna:
      - a) z systemu sieci elektroenergetycznej,
      - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większą moc niż mikroustalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) gaz: z sieci gazowej;
    - 6) ciepło:
      - a) z indywidualnych źródeł energii cieplnej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większą moc niż mikroustalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych emisji czynników szkodliwych do atmosfery;
    - 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
  3. Dopuszcza się roboty budowlane 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: KOLUMBA I KSIĘDZA  
MALINOWSKIEGO**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od ..... do ..... r. Dyskusję publiczną wyznaczono na ..... r., uwagi przyjmowano do ..... r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki postanawia .....



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE  
ULIC: KOLUMBA I KSIĘDZA MALINOWSKIEGO, INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 17 marca 2016 r. na sesji Rady Gminy Komorniki uchwały Nr XVIII/207/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i księdza Malinowskiego. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 10,9 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Ks. Malinowskiego uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXII/131/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 152 z 11 września 2008 r., poz. 2669). Zgodnie z nim, teren planu przeznaczony jest w części pod produkcję, a w części pod zieleni urządzoną.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu zmianę przeznaczenia fragmentu przedmiotowego obszaru, poprzez likwidację drogi 23KDD i przeznaczenie ww. obszaru na cele produkcji. Działanie to wpłynie na zwiększenie potencjału inwestycyjnego terenu objętego planem. Zarówno funkcja produkcyjna, jak i funkcja zieleni urządzonej, wymienione w uchwale, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, większa część obszaru planu została określona jako „teren działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo składowym P, o zabudowie intensywnej”. Dla terenów o zabudowie intensywnej przewidziano możliwość sytuowania: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów handlowych, budynków administracyjno-biurowych, obiektów usługowych, baz logistycznych, stacji paliw, obiektów towarzyszących wymienionym formom działalności, sieci i urządzeń technicznych, dróg, stacji energetycznych wysokich napięć. Pozostała część to teren zieleni krajobrazowej, do których należą wydzielone tereny położone wzdłuż cieków wodnych i zbiorników wodnych. Dla terenu zieleni krajobrazowej przewidziano możliwość lokalizowania: ścieżek rowerowych i pieszych, plaży, zaplecza sanitarnego, obiektów małej architektury, obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży wzbogacających funkcję rekreacyjną terenu.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią uzupełnienie zabudowy istniejącej. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględniania 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 poprzez kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia krajobrazu. Wzdłuż ul. Kolumba i ul. ks. Malinowskiego usytuowanych jest wiele obiektów o charakterze produkcyjnym. Położenie w sąsiedztwie autostrady A2 czyni ten teren predysponowanym do realizacji funkcji innej niż mieszkalna. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego, poprzez wyznaczenie obszaru zieleni z zakazem lokalizacji budynków, w obrębie którego realizowana będzie zieleni, która obok funkcji krajobrazowych miałaby pełnić funkcję izolacyjną. Ponadto, dla zabezpieczenia przeciwpowodziowego wyznaczono granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%). Dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, wskazano na konieczność stosowania

rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków – spełniono wyznaczając archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono konieczność postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, potrzeby bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z wytycznymi organu wojskowego oraz innych organów zajmujących się bezpieczeństwem osób i mienia nakazano uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. Istotne były również walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, czy potrzeby interesu publicznego, które obok analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prac studialnych, złożonych wniosków, były podstawą opracowania ostatecznej wersji projektu planu. Wzięto również pod uwagę potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na obszarze planu, robót budowlanych dotyczących sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono również zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalana planem funkcja nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. Jednocześnie sąsiedztwo dróg publicznych, z możliwością zapewnienia publicznego transportu jako podstawowego środka transportu, oraz sąsiedztwo chodników, ułatwia przemieszczanie się w tym rejonie pieszych i rowerzystów. W ul. Kolumba i ul. ks. Malinowskiego znajduje się uzbrojenie techniczne. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Planowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy. Dotychczasowy plan wprowadzał na tym obszarze teren drogi publicznej dojazdowej, stąd jej budowa i ewentualne uzbrojenie obciążałoby budżet gminy. Rezultatem prac nad nowym planem zagospodarowania, w wyniku których wspomniana wcześniej droga została zlikwidowana, jest brak inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zatem znaczącego zwiększenia nieplanowanych dotychczas wydatków gminy.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp” 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 2016 r., poz. 353 ze zm.) zwanej dalej „uuiś”, Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działek objętych planem oraz mieszkańców Komornik i okolic. 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.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt uchwały 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 ..... do ..... r. Dyskusję publiczną wyznaczono na ..... r., uwagi przyjmowano do .....r. W ustawowym terminie ..... uwaga.

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. Nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi do przedmiotowego projektu.

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 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. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za aktualny. Jednak upływ czasu od momentu podjęcia ww. uchwały z dnia 23 października 2014 r. do momentu złożenia wniosku o korektę planu, przyczynił się do nieaktualności przyjętego założenia.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Kolumba i księdza Malinowskiego, 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.