

**UCHWAŁA NR ...../.../2017**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Komorniki na terenie działek o numerach ewidencyjnych:**  
**805/1, 805/2, 805/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7 i 864/7**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), 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>1</sup>) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 805/1, 805/2, 805/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7 i 864/7, 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 planu, 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 na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 805/1, 805/2, 805/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7 i 864/7”;
- 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy;
- 2) 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;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są pochylone pod kątem od 35° do 45°;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1583, 1948, z 2017 r. 730, 935.

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**,
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**;

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
  - b) urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych.
- 3) dopuszczenie zachowania geometrii dachów dla zabudowy istniejącej w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontu.

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

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym w przypadku lokalizacji usług ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

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

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

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dach: stromy, pokrycie: blachodachówką lub dachówką, blachą, w odcieniach szarości,
  - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- 3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
  - a) sytuowanie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na jednej działce budowlanej,
  - b) wysokość:
    - nie więcej niż 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków i wiat z dachem płaskim,
    - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków i wiat z dachem stromym,
  - c) dach: płaski lub dach stromy, pokrycie blachodachówką lub dachówką, blachą; w odcieniach szarości,
  - d) maksymalna, łączna, powierzchnia zabudowy: 60,0 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
  - f) dopuszczenie sytuowania przy granicy działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 1,10,
  - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
  - a) minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - c) dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych na terenie 1KDW,
  - d) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 180 m<sup>2</sup>,
  - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

- b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) miejsc postojowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) prowadzenie usług przedszkolnych i żłobków, a lokal usługowy nie może być większy niż 240 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego:
    - a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dach: stromy, pokrycie: blachodachówką lub dachówką, blachą, w odcieniach szarości,
    - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
    - d) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,
  - 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
    - a) sytuowanie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na jednej działce budowlanej,
    - b) wysokość:
      - nie więcej niż 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków i wiat z dachem płaskim,
      - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków i wiat z dachem stromym,
    - c) dach: płaski lub stromy, pokrycie blachodachówką lub dachówką, blachą, w odcieniach szarości,
    - d) maksymalna, łączna, powierzchnia zabudowy: 60,0 m<sup>2</sup>,
    - e) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
    - f) dopuszczenie sytuowania przy granicy działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną: 1,0,
    - b) minimalną: 0,01;
  - 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
    - a) minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych na terenie 2KDW,
    - d) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 180 m<sup>2</sup>,
    - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości
  - 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie uchwały.

**§ 12.** Nie podejmuje się ustaleń 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 13.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Komornickiej, za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
  - a) pieszo-jezdni,
  - b) drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) tablic informacyjnych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie **1KDW**.

**§ 17.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
  - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacyjnej sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe,
  - b) wody opadowe i roztopowe:
    - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych z terenu dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW, zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granice pasa drogowego drogi powiatowej 2390P;
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większą mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) gaz: z sieci gazowej,

- f) ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większą moc niż mikroustalenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

**§ 18.** Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2017**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia ..... r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 8 września 2016 r. uchwały Nr XXV/257/2016 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 805/1, 805/2, 805/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7 i 864/7. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni 0,4429 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 2012 r., poz. 3744), zgodnie z którym przeznaczeniem obszaru jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Opracowanie nowego miejscowego planu miało na celu korektę dotychczasowych zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu, w związku z wnioskiem współwłaściciela działki nr ewid. 805/2 o zmianę ustalonej w planie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, co umożliwi zniesienie współwłasności przedmiotowej działki i lokalizację przedszkola w części budynku mieszkalnego.

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

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) 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 zmianami), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono 9 wniosków od mieszkańców, które tylko w części zostały uwzględnione. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Komornik. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki,

obszaru planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane. Dla terenów osiedleńczych przewidziano sytuowanie: budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, obiektów rzemieślniczych, drobnych hurtowni i innych nieuciążliwych obiektów działalności gospodarczej.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Zachowane są wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego nakazano uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. 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.

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 dla stworzenia możliwości rozwoju podjęto prace nad zmianą ww. planu.

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 10 lipca 2017 r. do 08 sierpnia 2017 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 lipca 2017 r., uwagi przyjmowano do 23 sierpnia 2017 r. W ustawowym terminie wpłynęło ..... uwag.

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

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

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały



w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 805/1, 805/2, 805/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7 i 864/7, 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.