

Projekt

z dnia 17 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2025
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 30 czerwca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Jeziornej, 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. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, 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 ulicy Jeziornej”;
- 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U,
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
- b) za wyjątkiem oświetlenia, zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, automatów paczkowych, w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
- c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej jak stacje transformatorowe;

2) zakaz lokalizacji:

- a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,8 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
- e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5;

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:

- a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
- b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;

4) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;

5) dopuszczenie sytuowania:

- a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 20% powierzchni danej elewacji budynku,
- b) szyldów o łącznej powierzchni szyldów na działce budowlanej nie większej niż 15 m².

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

1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz realizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) nakaz zachowania na terenie oznaczonym symbolem U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

§ 7. Ustala się obszar przestrzeni publicznej w granicach teren usług U.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług U ustala się:

1) lokalizację usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków będących zapleczem dla funkcji usługowej,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - i) masztów flagowych, wolno stojących pylonów,
 - j) obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 2,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) wysokość:
- a) obiektów, z uwzględnieniem lit. b-d, nie większa niż 14,0 m,
 - b) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - c) budynków będących zapleczem dla funkcji usługowej, budynków garażowych, tymczasowych obiektów budowlanych, budowli ochronnych nie większa niż 6,0 m,
 - d) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów,
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 3, 4, 5, 6 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

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

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię działek 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,

d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie oraz w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny i na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc 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) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego,
 - 2 miejsca parkingowe na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) miejsc parkingowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 5) co najmniej 5% udziału miejsc parkingowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
- 6) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 7) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej;

a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,

a) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

b) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,

c) energia elektryczna:

- z sieci energetycznej,

- z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) gaz: z sieci gazowej,

e) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,

- z instalacji pozyskującej energię cieplną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

§ 15. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń 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.

§ 16. Ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych, które pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu usług U.

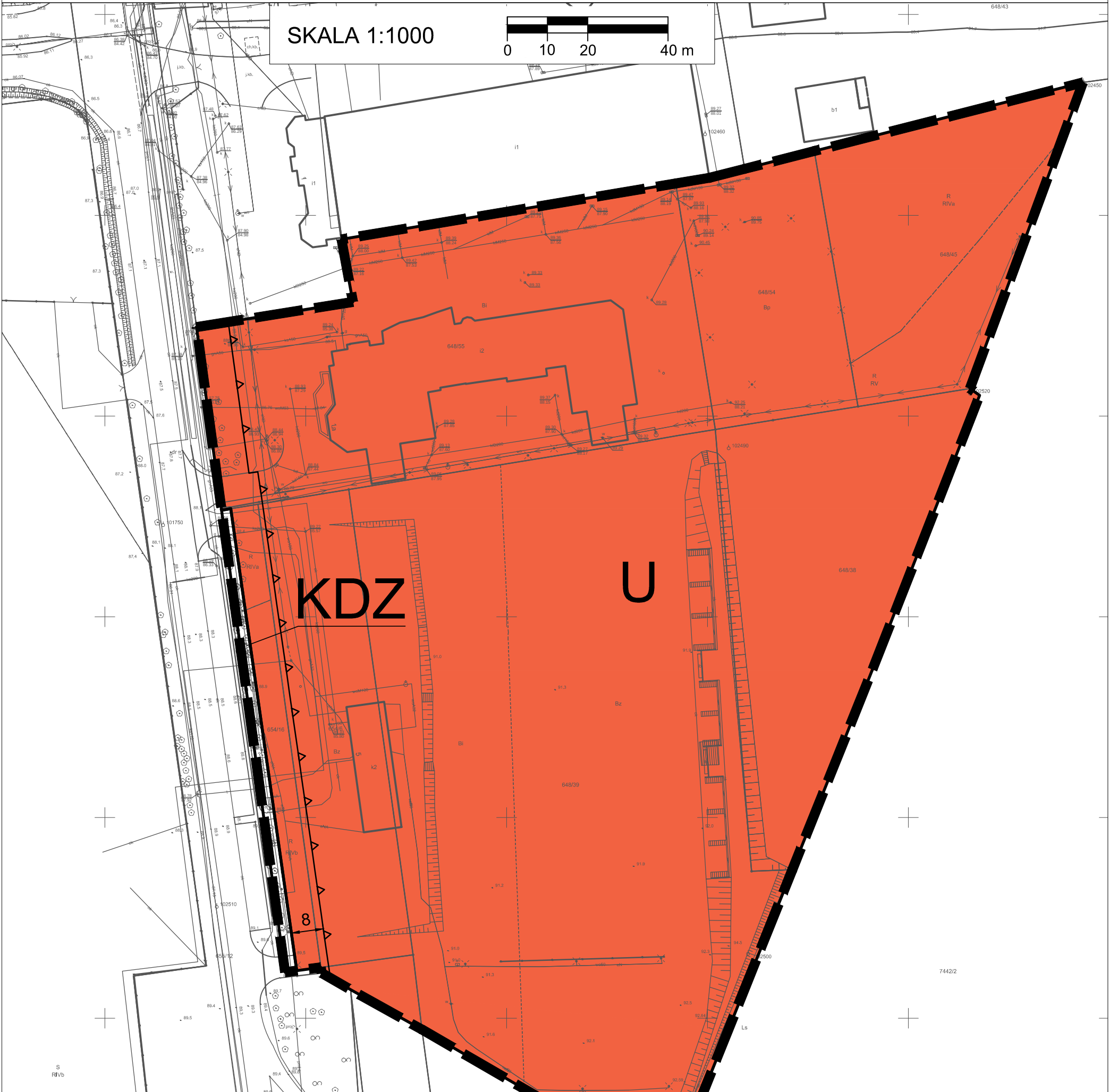
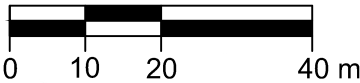
§ 17. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

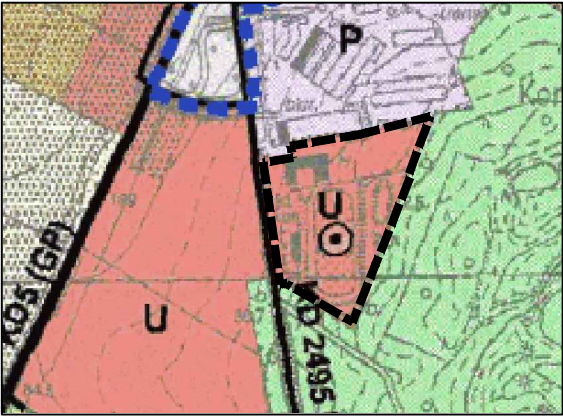
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI KOMORNIKI W REJONIE ULICY JEZIORNEJ

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOMORNIKI
SKALA 1:10 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH PL-2000 STREFA 6
INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989 R.
PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1151):
MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO.
LICENCJA NR GKG.GZW.4062.99.2024_3021_P

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ O PROFILU
USŁUGOWYM I O ZABUDOWIE: INTENSYWNEJ/EKSTENSYWNEJ
OBSZAR LOKALIZACJI OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
O ZNACZENIU LOKALNYM

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN USŁUG
- KDZ
- WYMIAR

OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH:
- OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1030 ze zm.), Rada Gminy Komorniki rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Jeziornej został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 17 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Uwagi zbierano również w dniach od 17 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 31 marca 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online).

Telefoniczny dyżur projektanta projektu planu, który odbył się w dniach 1 kwietnia 2025 r. i 2 kwietnia 2025 r. w godz. 15:30-17:30.

W ustawowym terminie przyjmowania złożono uwagi, ale wszystkie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

W związku z powyższym Rada Gminy Komorniki postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Obszar planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, jak sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/.../2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 czerwca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2025
RADY GMINY KOMORNIKI
Z DNIA 30 czerwca 2025 R.

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 22 maja 2024 r. uchwały Nr II/19/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Jeziornej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 3,5 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki (I etap)- Uchwała Nr XX/123/2000 z dnia 31 marca 2000r. (Dz.U. Woj. Wlkp. nr. 41 z 2000 r. poz.477), zgodnie z którym wyznaczono tereny: usług sportu (18.US); usług (20.U), tereny zieleni izolacyjnej (19.ZI).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie realizacji planowanego budynku centrum sportu wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami, a także obiektów usług społecznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (zwanym dalej: Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. przewiduje na przedmiotowym terenie: tereny działalności gospodarczej o profilu usługowym i zabudowie intensywnej. Ponadto w Studium wyznaczono na tym obszarze obszar lokalizacji obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym. Dla terenów działalności gospodarczej o profilu usługowym U i zabudowie intensywnej na terenach zabudowy usługowej przewidziano sytuowanie: obiektów działalności gospodarczej w usługach, obiektów usług społecznych zaspokajających potrzeby mieszkańców, w tym budynki usług podstawowych, place zabaw, boiska i inne obiekty sportowe, z wyjątkiem sportów motorowych, dopuszczono również sytuowanie obiektów związanych z działalnością Muzeum Rolnictwa w Szreniawie i innych obiektów muzealnych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym wymagających urządzenia składów oraz hurtownie, jak również sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. 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 konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie internetowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko.

Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 17 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Uwagi zbierano również w dniach od 17 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 31 marca 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Telefoniczny dyżur projektanta projektu planu, który odbył się w dniach 1 kwietnia 2025 r. i 2 kwietnia 2025 r. w godz. 15:30-17:30. W ustawowym terminie przyjmowania złożono uwagi, ale wszystkie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki, w związku z tym w uchwale skierowanej do uchwalenia nie zostały przekazane Radzie Gminy żadne uwagi. Z przeprowadzonych konsultacji społecznych przygotowano raport podsumowujący przebieg tych konsultacji. W raporcie przedstawiono m.in. sposób przeprowadzenia konsultacji, złożone uwagi oraz sposób ich uwzględnienia.

Po konsultacjach społecznych, zgodnie z brzmieniem art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa pkt 5a, pkt 6 lit. b i pkt 9 lit. b”, tj.

5a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana,

6) występuje o: (...)

b) uzgodnienie projektu planu miejscowego z: (...)

9) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z: (...)

b) dokonanych uzgodnień;”

przeanalizowano konieczność powtórzenia procedury planistycznej. Jednakże wprowadzone zmiany miały charakter nieistotny. Nie wprowadzono zmian w projekcie planu miejscowego w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego nie ponowiono czynności, o których mowa w pkt 10a–13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, w zakresie tych zmian.

W związku z powyższym zakończono procedurę planistyczną, poprzez udostępnienie na urzędowej stronie internetowej BIP projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411),
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu.

Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W „Ocenie 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 LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki (I etap) - Uchwała Nr XX/123/2000 z dnia 31 marca 2000r. został uznany za częściowo aktualny.

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, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. 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. 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.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem. Infrastruktura techniczna jest dostępna na tym obszarze, stąd nie ma konieczności budowania dodatkowych sieci infrastrukturalnych.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Jeziornej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.