

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza
w rejonie ulic: Poznańskiej, Zgodnej i Łagodnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Poznańskiej, Zgodnej i Łagodnej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Poznańskiej, Zgodnej i Łagodnej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lub stycznie do której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) powierzchni wiat – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 13) wiatkach – należy przez to rozumieć budowle w postaci przekryć, zadaszeń, podpartych słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren dróg publicznych klasy:
 - a) głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
 - b) lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - c) dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) ustala się sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b -d,
 - b) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy

- w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- c) dopuszcza się traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla:
 - lokalizacji budynków gospodarczych i wiat,
 - rozbudowy istniejących budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki lub wysuniętych przed obowiązujące linie zabudowy,
 - lokalizacji budynku wycofanego względem obowiązującej linii zabudowy na odległość nie mniejszą niż 18 m,
 - d) na działkach narożnikowych i działkach, na których ustalono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszcza się lokalizację budynku zgodnie z wybraną obowiązującą linią zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków dobudowanych do innych budynków dla:
 - a) dwóch budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - b) budynku przylegającego swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 4) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
 - 5) w zakresie dachów stromych ustala się:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 6) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
 - 7) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych.

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

- 1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów usługowych w zakresie:

- stolarni,
 - hurtowni i magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności: materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - garaży na pojazdy ciężarowe,
 - stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji reklam, z wyłączeniem szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na ogrodzeniu lub na elewacji budynku.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków: dom mieszkalny przy ul. Leśnej 28,
 - b) stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 54-27/137, AZP 54-27/138;
- 2) dla budynku ujętego w ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ściana budynków z dekoracją architektoniczną,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego elewacji, w szczególności elewacji frontowej, na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii,
 - d) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - e) prace konserwatorskie, budowlane lub renowacyjne prowadzone przy obiekcie wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu położonego w granicach „archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej”:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych,

- b) uzyskanie od właściwego miejscowo konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych zgodnie z §§ 13, 14 i 20.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **1MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,
 - b) budynku usługowego,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
 - e) budynków wolnostojących z zastrzeżeniem § 4 pkt 2,
 - f) 1 kondygnacji podziemnej,
 - g) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - h) dojeżdż i dojazdów,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, gospodarczo-garażowych i wiat;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - d) wiat – do 4 m;
- 4) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 25 %, przy czym powierzchnia zabudowy działki budowlanej przeznaczonej pod budynki usługowe nie może przekraczać 20%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²,
 - c) wiat do 40 m²,
 - d) sprzedaży do 200 m²;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 8) z zastrzeżeniem § 20 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych:

- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,
 - b) budynku usługowego,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
 - e) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2,
 - f) 1 kondygnacji podziemnej,
 - g) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - h) dojść i dojazdów,
 - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, gospodarczo-garażowych i wiat;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
 - 10 m do kalenicy na terenach: **2MN/U** i **3MN/U**,
 - 10 m do kalenicy na terenach: **4MN/U** i **5MN/U**, przy czym dopuszcza się wysokość do 12 m w przypadku działek budowlanych, na których różnica poziomów terenu wynosi więcej niż 2 m,
 - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - d) wiat – do 4 m;
- 4) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 40 %, przy czym powierzchnia zabudowy działki budowlanej przeznaczonej pod budynki usługowe nie może przekraczać 20 %,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²,
 - c) wiat do 40 m²,
 - d) sprzedaży do 200 m²;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;

- 8) z zastrzeżeniem § 20 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
 - d) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy, przy czym dopuszcza się wysokość do 12 m w przypadku działek budowlanych, na których różnica poziomów terenu wynosi więcej niż 2 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - c) wiat – do 4 m;
- 4) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 25 %,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²,
 - c) wiat do 40 m²;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,75;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 8) z zastrzeżeniem § 20 pkt 5 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 13. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonym symbolem **KD-G** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z zagospodarowaniem przyległego pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni.

§ 14. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** oraz drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do klasy technicznej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji zieleni,
 - c) zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejącego zbiornika wodnego na terenie **2KD-D**.

§ 15. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji zieleni,
 - c) lokalizacji miejsc postojowych.

§ 16. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolem **1E**, **2E** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 1%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego stacji małogabarytowej - nie większą niż 4 m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5.

§ 17. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”, dla którego ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem oraz ochrony stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach **MN/U** i **MN** nie może być mniejsza niż 18 m, z wyłączeniem działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

§ 19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **ZP**, **1KD-D**, **3KDW** należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego, zlokalizowanego poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - b) zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych;
- 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek

powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie.

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

- 1) klasę dróg publicznych:
 - a) **KD-G** – klasa główna,
 - b) **KD-L** – klasa lokalna,
 - c) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- 4) powiązanie dróg publicznych oznaczonych symbolami **KD-L** i **KD-D** z układem komunikacyjnym wsi Łęczycza oraz miasta Luboń;
- 5) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem:
 - a) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - b) wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²,
 - c) lokalizacji podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- a) na terenach **ZP**, **MN/U** i **MN** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) ustala się zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, w tym:
- a) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **1E** i **2E** oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na innych terenach,
 - d) w przypadku lokalizacji stacji małogabarytowej na innych terenach niż o symbolu **E**:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - wysokość nie większą niż 4 m;
 - dachy płaskie,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 22. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy w Komornikach uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2019 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Poznańskiej, Zgodnej i Łagodnej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 9,5 ha, położony we wsi Łęczycza w obszarze ograniczonym ulicami Poznańską, Leśną i torami kolejowymi na linii nr 357 relacji Sulechów-Luboń k. Poznania w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren zieleni urządzonej;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej, lokalnej i dojazdowej,
- 5) tereny dróg wewnętrznych;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny osiedleńcze mieszane.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Poznańskiej, Zgodnej i Łagodnej realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczyczy i części wsi Wiry (Uchwała Nr XXXVI/249/98 Rady Gminy Komorniki z dnia 27.04.1998 r) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Poznańskiej i Spokojnej (Uchwała Nr LVI/540/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 5.09.2018 r.). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację zapisów ww. uchwał. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice: Poznańską, Leśną, Zgodną i Łagodną, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowo-usługowych.

Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana parametrów zabudowy, która pozwoli ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wprowadzeniem nowych uregulowań odnośnie obsługi komunikacyjnej i wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy w drugiej połowie lat 90-tych XX w. oraz w pierwszej dekadzie XXI w. opracowano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla znacznej części terenu gminy, w tym dla wsi Plewiska, Komorniki, Łęczyca i Wiry. Po kilkunastu latach ich obowiązywania, okazało się, że sytuacja społeczno-gospodarcza (pojawianie się osiedli developerskich na wsiach) i prawna (np. zlikwidowanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) zmieniły się tak bardzo, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w niewystarczającym stopniu kształtują rozwój przestrzenny wsi. Postępujące procesy suburbanizacji związane z bliskością miasta Poznania znacząco wpłynęły na zmianę charakteru zabudowy na wsi. Inwestorzy, głównie developerzy, chętnie budują na gruntach położonych poza granicami miasta Poznania, ponieważ grunty te są znacznie tańsze. Tańsze mieszkania poza Poznaniem stosunkowo łatwo znajdują nabywców. Dopiero po zamieszkaniu nowi mieszkańcy, zaczynają odczuwać i ponosić dodatkowe koszty związane z zakupem tańszego mieszkania na wsi, tj. braki w infrastrukturze, zwłaszcza drogowej - uciążliwości związane z dojazdami do Poznania. Niekontrolowany napływ nowych mieszkańców wpływa także na obniżenie komfortu zamieszkania mieszkańców dotychczasowych. Objawia się to poprzez intensyfikację ruchu samochodowego, związane z tym zatory drogowe i wydłużenie czasów dojazdu, a także poprzez zmniejszenie dostępności infrastruktury związanej z edukacją, sportem i rekreacją, ze względu na większą ilość osób przypadającą na jedno miejsce. Należy zaznaczyć, że intencją Rady Gminy Komorniki uchwalającej w 1998 r. obowiązujący miejscowy plan był rozwój wsi poprzez powstawanie indywidualnych budynków mieszkalnych z własnymi miejscami parkingowymi i z ogrodami, jako miejscami wypoczynku i rekreacji. Tymczasem we wsiach gminy Komorniki obserwuje się w ostatnich latach głównie inwestycje mieszkaniowe w formie zwartych ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej dwulokalowej o wysokości do 12 m na niewielkich działkach, ze zbyt małą ilością miejsc parkingowych, z uwagi na brak stosownych zapisów w obowiązującym planie. W związku z powyższym mieszkańcy tych działek, ale także sąsiednich nieruchomości skarżą się na obniżony komfort zamieszkania. Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie znacznie bardziej precyzyjny i dostosowany do obecnej sytuacji gospodarczej oraz rynku budowlanego. Obniżona zostanie maksymalna wysokość zabudowy i uregulowany normatyw parkingowy. Zagospodarowanie przestrzeni podlega, bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzania tych zmian.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla istniejących zabytków archeologicznych, w tym strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, powiązań i szerokości układu komunikacyjnego oraz miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania: ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zaspokojenia

potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych. Na cele publiczne przeznaczono grunty Gminy Komorniki oraz prywatne. Pozostałe grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, infrastrukturę techniczną elektroenergetyki, drogi wewnętrzne oraz zieleń urządzoną.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.komorniki.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 651, której trasa przebiega w ul. Poznańskiej, a najbliższy przystanek zlokalizowany jest bezpośrednio na południe od obszaru opracowania. Ponadto w niedalekiej odległości jest linia autobusowa nr 243, której trasa przebiega w ulicy Polnej w Luboniu z przystankiem zlokalizowanym w odległości 450 m od północnej granicy planu. W odległości ok. 800 m od zachodniej granicy planu znajduje się dworzec Wiry na linii kolejowej nr 357, prowadzącej połączenia do stacji Poznań Główny i Sulechów. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych. Ul. Leśną przebiega odcinek szlaku rowerowego

Jana Pawła II, który łączy urokliwe miejsca na terenie gminy Komorniki w miejscowościach: Komorniki, Szreniawa, Jarosławiec, Łęczycza i Wiry. W ulicy Poznańskiej zrealizowano ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż jezdni drogi wojewódzkiej nr 430.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu na wydzielonych już działkach budowlanych.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Łęczyczy i części wsi Wiry (Uchwała Nr XXXVI/249/98 Rady Gminy Komorniki z dnia 27.04.1998 r), który obowiązuje dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny. W analizie wskazano między innymi, że umożliwiał nadmierną intensyfikację wykorzystania terenu, nie zawiera regulacji dotyczących wymogów parkingowych, nie zawiera zapisów umożliwiających wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż ustalone na rysunku studium.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane obliczenia wykazały nieznaczny wpływ, wobec niewielkich zmian wprowadzanych w projekcie planu w stosunku do obowiązującego na terenie planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Komorniki w dniu 31 stycznia 2019 roku podjęła Uchwałę Nr IV/41/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Łęczycza w rejonie ulic: Poznańskiej, Zgodnej i Łagodnej.

Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 12.02.2019 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 12.02.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 12.02.2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 18.06.2019 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 12.08.2019 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 2.08.2019 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od 17.07.2019 r. do 20.11.2019 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 10) w dniach od r. do r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 11) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 12) zbierał uwagi do projektu do dnia r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.