

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ul. Komornickiej

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 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ul. Komornickiej, 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 Głuchowo w rejonie ul. Komornickiej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) 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;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) powierzchni wiat – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 6) 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;
- 7) 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;
 - 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
 - 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

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

- 1) ustala się sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się zachowanie odległości obiektów budowlanych od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 4) ustala się zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) gospodarowanie odpadami 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii,
 - c) inwestycji wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - d) przedsięwzięć w zakresie chowu lub hodowli zwierząt,
 - e) inwestycji w zakresie magazynowania i przetwarzania odpadów, z wyłączeniem:
 - wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - odpadów z przemysłu gumowego i produkcji gumy, jako surowca w procesie produkcyjnym,

- f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
- g) krematoriów.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu, z zastrzeżeniem § 13:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) jednej tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 2 m² na działce budowlanej,
 - c) nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy, o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m², zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
 - d) jednego urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 20 % powierzchni danej elewacji budynku,
 - e) jednego urządzenia reklamowego wolnostojącego o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości nie większej niż 6 m, zlokalizowanego wzdłuż ogrodzeń na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych albo pełnych.

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

- 1) ochronę ekspozycji parku podworskiego w Głuchowie w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji parku podworskiego, obejmującej cały obszar objęty planem;
- 2) zachowanie zasadniczych proporcji wysokości budynków i budowli kształtujących sylwetę obszaru objętego ochroną konserwatorską;
- 3) zakaz lokalizacji reklam, urządzeń technicznych i dominat wysokościowych w sposób zakłócający historyczne relacje przestrzenne.

§ 8. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli przemysłowych, produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym w szczególności: sklepów przykładowych, usług serwisowych,
 - b) garaży,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dojazdów i dojść,
 - e) zbiorników wodnych,
 - f) nie więcej niż trzech wiat na działce budowlanej,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 5) kolorystykę dachów stromych: czarne lub w odcieniach szarości;
- 6) wysokość:
 - a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
 - b) budowli do 15 m, przy czym dla wiat do 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 50%,
- 8) powierzchnię wiat nie większą niż 500 m²;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) kolorystykę elewacji budynków, obejmującą co najmniej 80% powierzchni ścian budynku, w odcieniach bieli, szarości, naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego, w szczególności cegły; zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 13) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 11 pkt 2.

§ 9. 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:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki 2000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 30 m, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.;
- 2) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczemu lokalizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze, w tym obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu **P** z przyległej drogi publicznej – drogi powiatowej nr 2391P, zlokalizowanej poza planem;

- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w usługach, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów,
 - d) lokalizację miejsc parkingowych na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
 - e) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach wykazywanych jako powierzchnie biologicznie czynne.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizacji podczyszczalni ścieków przemysłowych na działce budowlanej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) 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) w przypadku lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% działki budowlanej;
 - wysokość nie większą niż 4 m,
 - dachy płaskie,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące 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.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2020 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 2020 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ul. Komornickiej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 0,5 ha, położony we wsi Głuchowo przy ul. Komornickiej, stycznie do cieków wodnych - Dopływ z Dopiewca, w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo - składowym i o zabudowie intensywnej.

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 Głuchowo w rejonie ulicy Komornickiej realizują wymagania 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 ładów przestrzennych, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod produkcyjną w kompleksie wyznaczonej na terenie wsi Głuchowo strefy inwestycyjnej.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Nr IX/53/99 z dnia 11 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych zmieniona uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLVII/312/2010 z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych, zgodnie z którą obszar ten przeznaczony jest pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) i infrastruktury technicznej – kanalizacji (K). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację zapisów ww. uchwały.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany istniejącego planu. Z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania, w celu możliwości postępowania z odpadami wystąpił właściciel działki o nr ewid. 408/11. Na przedmiotowym terenie prowadzona jest działalność związana z produkcją wyrobów z końcówek serii gumowanego kordu tekstylnego będącego odpadem. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem zakazuje się

magazynowania i unieszkodliwiania odpadów na danym terenie. Dodatkowo w planie skorygowano zasięg terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji. 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 zakresie wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) zachowano ustaloną w dotychczasowym planie strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji parku podworskiego oraz ustalono zasady ochrony.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu. Nie wprowadzono również ustaleń w zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. 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 wagi 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). Grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę produkcyjną.

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 przyległym pasie drogowym 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 produkcyjnymi, składami lub magazynami, 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 716, której trasa przebiega w ulicy Komornickiej, a najbliższy przystanek (przystanek Głuchowo Tęczowa n/ż) zlokalizowany jest bezpośrednio przy granicy opracowania planu. Położenie 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).

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 w istniejącym zespole zabudowy produkcyjnej.

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. Obowiązującą uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr IX/53/99 z dnia 11 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych wraz ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych – (Uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLVII/312/2010 z dnia 24 marca 2010 r.) w analizie wskazano jako plany aktualne. Jednakże wskazano że „przy ewentualnym opracowywaniu nowych planów należy zwrócić uwagę na wprowadzenie bardziej rygorystycznych zapisów regulujących lokalizowanie reklam oraz skorygowanie zapisów związanych z magazynowaniem odpadów na działkach, które to zapisy mogą uniemożliwić prowadzenie działalności gospodarczej.

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 na finanse publiczne, 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 28 listopada 2019 roku podjęła Uchwałę Nr XVII/140/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ul. Komornickiej.

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 15 stycznia 2020 r. 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 15 stycznia 2020 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 15 stycznia 2020 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 21 kwietnia 2020 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 22.06.2020 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 03.06.2020 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 22.06.2020 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 22.05.2020 r. do 15.06.2020 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;
- 11) 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;
- 12) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) 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.