

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ulicy Pogodnej

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. 2021 poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ulicy Pogodnej, 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ulicy Pogodnej”, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu z drogą, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnię zabudowy budynku wyznacza się przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnię wiat wyznacza się po zewnętrznym obrysie dachów;
- 8) 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;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym;

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) naturalne kolory materiału ceramicznego,
 - c) naturalne kolory kamienia,
 - d) naturalne wybarwienia drewna;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 0,5 m².

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

- 1) gromadzenie odpadów i 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) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - c) stolarni,
 - d) usług transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - e) garaży na pojazdy ciężarowe o nośności powyżej 3,5 tony,
 - f) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, w tym wulkanizacji,
 - g) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
 - h) myjni samochodowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się z zastrzeżeniem § 14:

- 1) dopuszczenie lokalizacji jednego szyldu o powierzchni do 0,5 m², lokalizowanych na ogrodzeniu lub na elewacji budynku;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów typu bankomat, paczkomat,
 - c) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - d) ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - e) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m.

§ 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 zasięgu 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - d) dojazdów i dojść,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego – strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego, obiektów małej architektury – nie więcej niż 6 m;
- 5) powierzchnię:
- a) zabudowy działki budowlanej do 25%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego i wiat do 60 m²;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,75;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej; zakaz lokalizacji wiat i miejsc postojowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść i powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń ze względu na położenie obszaru planu poza ww. obszarami objętymi ochroną.

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

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scalaniem 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 nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu MN z przyległej drogi publicznej – ulicy Pogodnej, zlokalizowanej poza planem;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych na powierzchni terenu, garażu lub w garażu podziemnym w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
 - d) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 13. 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;
- 6) odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;

- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2022 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 2022 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Głuchowo w rejonie ulicy Pogodnej**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią działki o nr ewidencyjnych 406/30, 406/31, 406/32 i 406/33 położone przy ulicy Pogodnej we wsi Głuchowo, o łącznej powierzchni 2475 m², w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2021 poz. 741 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. Obszar objęty planem jest położony w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych parku podworskiego w Głuchowie.

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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ulicy Pogodnej 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 parametry zabudowy zapisane w planach sąsiednich. Tereny mieszkaniowe dają możliwość kontynuacji realizacji zabudowy wewnątrz osiedla. Zachowana zostaje skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

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 maja 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki – etap Ib. Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację zapisów ww. uchwały. Plan

kontynuuje założenie urbanistyczne oraz częściowo wytyczne dotyczące kształtowanie się parametrów zabudowy biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę oraz zapisy planów obowiązujących w sąsiedztwie.

Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana zapisów planu w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Podgórnej. Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił właściciel działek. W ostatnich latach tereny sąsiednie we wsi Głuchowo są sukcesywnie zabudowywane zabudową mieszkaniową jednorodzinną. 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) ze względu ochronę ekspozycji parku podworskiego w Głuchowie w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji parku podworskiego, obejmującej cały obszar objęty planem. Pomimo położenia obszaru planu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne wskazane do ochrony przez Powiatowego Konserwatora Zabytków, zatem nie ustalono stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania przestrzeni publicznych w granicach planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, w tym 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). W obszarze opracowania planu nie wyznaczono przestrzeni publicznych. Obszar opracowania stanowią grunty prywatne, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową.

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 przyległej do planu drodze publicznej ul. Pogodnej.

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. Do opracowania

planu przystąpiono na wniosek właściciela gruntu. 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 mieszkaniowymi, 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 704 oraz nr 716, której trasa przebiega w ulicy Poznańskiej, a najbliższy przystanek (Głuchowo/Spokojna) zlokalizowany jest w odległości ok. 150 m od granicy opracowania planu. Położenie inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, 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). Przyległa do planu ulica Pogodna jest drogą o małym natężeniu ruchu, przyjazną komunikacji rowerowej.

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. Planowana zabudowa jest kontynuacją zabudowy w istniejącym osiedlu mieszkaniowym.

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 28 stycznia 2021 roku podjęła Uchwałę Nr XXXII/295/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ulicy Pogodnej.

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 o 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 8 kwietnia 2021 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 8 kwietnia 2021 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 8 kwietnia 2021 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) pismem z dnia 6 sierpnia 2021 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głuchowo w rejonie ul. Pogodnej;
- 6) w odpowiedzi Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (pismem nr WOO.III.410.529.2021.AM.1 z dnia 3 września 2021 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny (pismem nr NS.9011.2.69.2021.DK z 18 sierpnia 2021 r.) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu;
- 7) poinformował o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 18 października 2021 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach;
- 8) w dniu 19 listopada 2021 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 9) w dniu 12.01.2022 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 10) uzyskał opinię (milcząca zgoda) Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 11) w dniu 30.12.2021 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 12) w dniach od 14.12.2021 r. do 04.01.2022 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

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.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI GŁUCHOWO W REJONIE ULICY POGODNEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od do, a uwagi można było składać w terminie do dnia
 2. W wyznaczonym terminie wpłynęłyuwagi, które zostały
- przez Wójta Gminy Komorniki.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZEŚCI WSI GŁUCHOWO W REJONIE ULICY POGODNEJ
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji i pożyczek: unijnych, samorządu województwa, funduszy celowych,
 - b) kredytów i pożyczek bankowych,
 - c) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki

.....

*Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr/2022
Rady Gminy Komorniki
z dnia 2022 r.*

DANE PRZESTRZENNE

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki

.....