

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 – Etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 - Etap 1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego 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., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub 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 większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku”;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
- 5) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę;

- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchni terenu;
- 9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Komorniki;
- 12) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami.

§3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 3KDD**.

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

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie,
 - b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków na terenie **MN/U**, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów:
 - na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów na danej elewacji nie może przekraczać 10% powierzchni tej elewacji,
 - wolnostojących, o powierzchni ekspozycji pojedynczego szyldu nie większej niż 6,0 m² i wysokości górnej krawędzi pojedynczego szyldu nie większej niż 6,0 m,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,

- c) lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy,
 - d) na terenach MN/U i U lokalizacji obiektów budowlanych nie będących budynkami wyższych niż 20 m,
 - e) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - f) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od zabudowy i utwardzenia, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
 - d) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zamieszkania zbiorowego,
 - f) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S5, określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) przebudowę urządzeń melioracji szczegółowej,
 - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie lub przepisami odrębnymi.

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

- 1) w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz obowiązek uzyskania pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przedstawionych na rysunku planu, ustala się:
 - a) zachowanie brył budynków i geometrii dachów,
 - b) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian budynków posiadających elewacje ceglane lub dekoracje architektoniczne,
 - c) zachowanie lub odtworzenie (na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii) detali architektonicznych, układu elewacji oraz kształtu okien,
 - d) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachów,
 - e) stosowanie kolorystyki elewacji w nawiązaniu do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
 - f) uwzględnienie ustaleń §5 pkt 2 i pkt 3 w odniesieniu do sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem, że zakazuje się ich lokalizacji w sposób zakłócający wygląd budynków oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego i maksymalnie jednego budynku gospodarczo – garażowego lub wiaty,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,9,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 6,0 m w przypadku dachu stromego,
 - g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu,
 - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynkach gospodarczo – garażowych oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 600 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5,0 m powyżej najwyższego punktu dachu,
 - d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków gospodarczo – garażowych i wiat o łącznej powierzchni na działce większej niż 60 m²,
 - b) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - c) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większą niż: 8,0 m w przypadku dachu płaskiego lub 10,0 m w przypadku dachu stromego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
 - f) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn,

wykuszy, ryzalitów i ganków), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obsługę komunikacyjną działek wyłącznie z drogi **2KDD** lub z ul. Szkolnej, przylegającej do obszaru planu, w tym poprzez dojazdy w ramach terenu, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - j) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 800 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu,
 - c) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych lub wiat, o wysokości każdego budynku gospodarczo – garażowego i wiaty nie większej niż 6,0 m i dachach płaskich lub stromych – dwu- lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°.
- 3) zakazuje się lokalizacji usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§11. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach określonych w § 9 pkt 1 lit. k oraz § 10 pkt 1 lit. j, przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20,0 m, z wyłączeniem działek położonych na zakończeniach placów do zawracania;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **KDZ, KDD**;
- 2) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
 - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że należy je zagospodarować poza pasem drogi **KDZ**;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację ścieżek rowerowych w ramach terenów dróg,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację elementów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych,
 - d) wprowadzenie na terenach dróg nasadzeń zieleni,
 - e) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację stacji transformatorowych,
 - g) lokalizację przepompowni ścieków;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji miejsc postojowych na terenie **KDZ** oraz miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z tej drogi,
 - b) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b), § 5 pkt 3 lit. a) i lit. b) oraz § 9 pkt 3 lit. b) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 – Etap 1.

Uchwałą nr XXII/233/2016 z dnia 23 maja 2016 r., zmienioną uchwałą nr XLVII/459/2018 z dnia 8 lutego 2018 r., Rada Gminy Komorniki przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5.

Zasadność uchwalenia planu wynika w głównej mierze z potrzeby przygotowania terenów pod aktywizację w zakresie usług w pobliżu zrealizowanej drogi ekspresowej S5, jak też uwzględnienia istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczenia dla niej właściwych parametrów i wskaźników, w nawiązaniu do występujących w okolicy uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych.

Po podjęciu przez Radę Gminy Komorniki ww. uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- ze względu na odmowę wyrażenia zgody przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie części gruntów rolnych na cele nierolnicze (w zakresie dotyczącym terenów 1P/U – 7P/U, Z, KDZ, 1KDD – 5KDD, KDW) postanowiono o podziale obszaru planu na trzy odrębne części (etapy) i podjęcie dla każdej z tych części (etapów) odrębnych procedur planistycznych, w zakresie niezbędnym do ich uchwalenia;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu (Etap 1) do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- *wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi)*.*

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Uchwalenie przedmiotowego planu jest uzasadnione potrzebą zwiększenia oferty inwestycyjnej Gminy Komorniki w zakresie przygotowania terenów pod aktywizację gospodarczą w zakresie usług, w szczególności w kontekście zrealizowanej drogi ekspresowej S5, jak również uwzględnienia w planie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczenia dla niej właściwych parametrów i wskaźników, w nawiązaniu do występujących w okolicy uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki obszar planu wchodzi w skład „terenów osiedleńczych mieszanych” oraz terenów drogi ekspresowej S5 (w przedmiotowym przypadku zajętych w planie pod nowo zrealizowaną drogę publiczną klasy zbiorczej, na podstawie wydanych uprzednio decyzji administracyjnych i w porozumieniu właściwych zarządców tych dróg). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Za przeznaczeniem przedmiotowego obszaru na cele określone w planie przemawia kontekst przestrzenny, w jakim jest on zlokalizowany: dogodne położenie względem ciągów komunikacyjnych, w tym przede wszystkim zrealizowanej drogi ekspresowej S5, z dwoma węzłami w Konarzewie i w Głuchowie, z bezpośrednim połączeniem z autostradą A2 oraz sieci istniejących oraz projektowanych dróg powiatowych i gminnych sprawiają, że obszar ten jest w sposób szczególny predestynowany pod zabudowę związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej, w przedmiotowym przypadku: w zakresie usług.

Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną podyktowane jest natomiast istniejącym już zagospodarowaniem i użytkowaniem oraz przeznaczeniem pod taką właśnie funkcję w dotychczas obowiązującym w tej części planie miejscowym.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy określonego rodzaju istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalono obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, obowiązek uzyskania pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wprowadzono zapisy zapewniające ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

Uchwalenie planu umożliwi m.in. realizację zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego, jak również wpłynie na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu, w części przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, uwzględniając dotychczasowe użytkowanie terenów, jak też wyznaczając spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu

zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Komorniki przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w uchwale Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.