

Projekt

z dnia 14 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 22 maja 2024 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki
w rejonie ulicy Benedykta Wielocha**

§ 1. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

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

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 2) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej, porządkowej lub edukacji ekologicznej;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

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

- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
- b) urządzeń reklamowych w wiatach przystankowych,
- c) tablic informacyjnych,
- d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- b) tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b,
- c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- d) obiektów i budynków tymczasowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 3) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **KDZ, KDD, 1ZP, 2ZP, 3ZP** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP** i **3ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) na terenie **3ZP**:
 - placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,
 - wiat rekreacyjnych o powierzchni dachu do 40 m², wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°,
 - 10 miejsc postojowych,
 - pomników o maksymalnej wysokości 3 metrów.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie.

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

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0%,
 - c) wysokość nie większą niż 4 m,

- d) dowolną geometrię dachu;
- 3) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 1 lit. a i lit. b oraz pkt. 2 lit. a i 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

§ 18. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

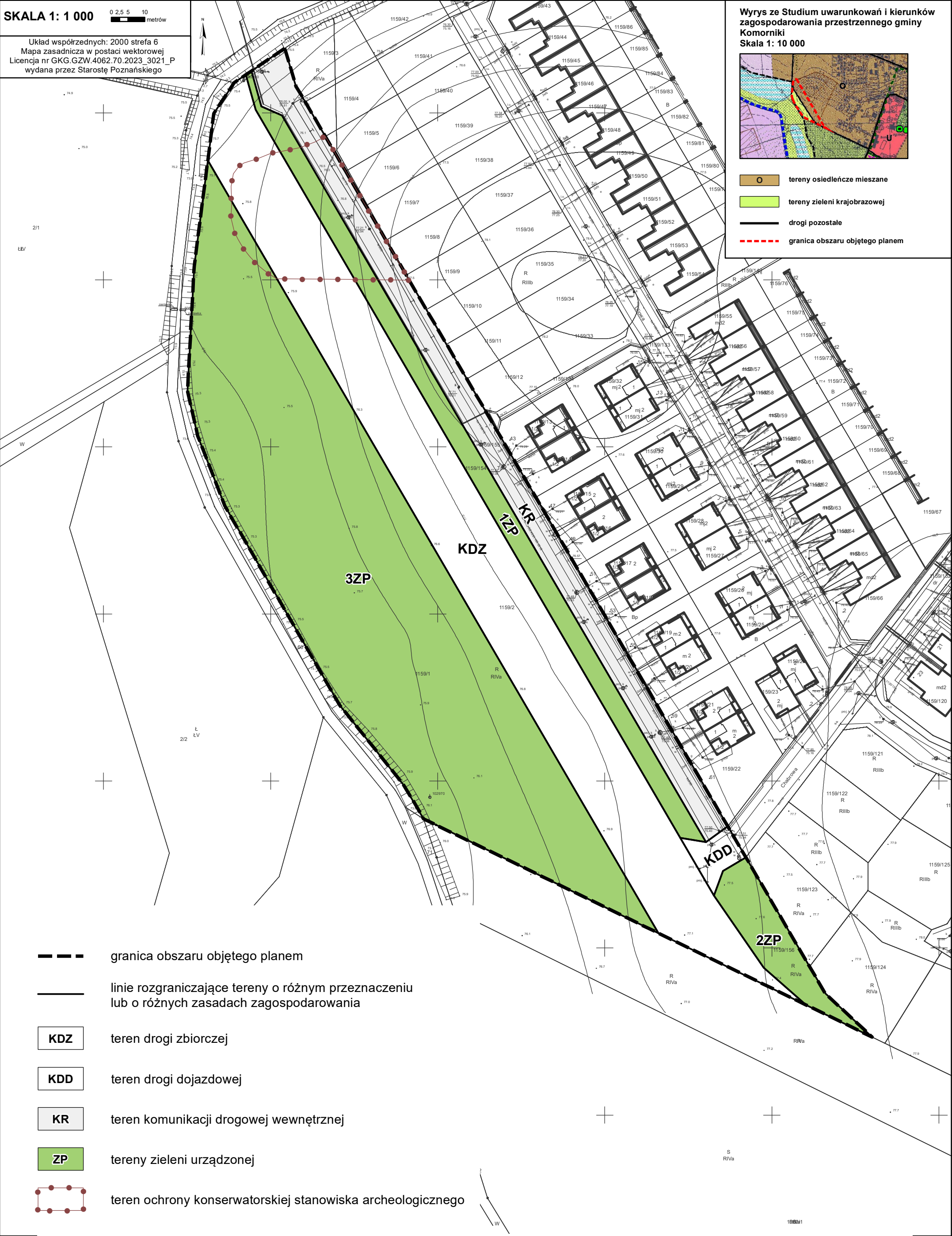
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha

Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Gminy Komorniki z dnia 2024 roku
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2024, poz.



Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r., uwagi przyjmowano do dnia 30 stycznia 2024 r.

W ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, złożonymi na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odnoszącymi się do projektu planu miejscowego, a które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe rozpatrzenie uwag przez Radę Gminy Komorniki zawiera poniższa tabela:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozparzenia uwagi przez Wójta Gminy Komorniki		Sposób rozparzenia uwagi przez Radę Gminy Komorniki		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	29.01.2024	osoba fizyczna	działka nr 1159/1, obręb Komorniki	Z zaangażowaniem śledzę plany rozwoju naszej wspólnoty. Z wielkim zainteresowaniem dowiedziałem się o planowanej inwestycji budowy boiska piłkarskiego w naszej okolicy – pod którego projektem z uwagi na wiele moje obaw (o których poniżej) nie złożyłem podpisu. Chociaż doceniam starania Gminy w tworzenie przestrzeni rekreacyjnych, chciałbym wyrazić swoje niepokoje związane z tym projektem. Przeprowadzając się z Poznania, jednym z głównych powodów wyboru osiedla Zacisze była jego sielska lokalizacja oraz obietnica ciszy i spokoju, którą niesie nazwa osiedla. W naszej społeczności wiele osób, w tym rodziny z małymi dziećmi, ceni sobie ten spokój i bezpieczeństwo, które obecnie oferuje osiedle, oddzielone rzeką Wirynką. Niestety, budowa boiska piłkarskiego mogłaby negatywnie wpłynąć na jakość życia mieszkańców. Obawy dotyczą przede wszystkim generowanego hałasu, zarówno podczas dnia, jak i możliwych wieczornych meczów przy sztucznym oświetleniu. Dodatkowo, obecność boiska mogłaby przyciągnąć		X			Dopuszczenie lokalizacji boisk na terenie 3ZP umożliwi poszerzenie oferty sportowo-rekreacyjnej na terenie gminy Komorniki. Działka nr 1159/1, obręb Komorniki jest terenem niezagospodarowanym i stanowi własność gminy Komorniki, co sprawia, że powstanie nowego, ogólnodostępnego miejsca do gry w piłkę nie będzie powodować konieczności wykupu terenu.

				osoby spoza osiedla, co wiąże się ze wzrostem ruchu i potencjalnym zmniejszeniem poczucia bezpieczeństwa. Rozumiem potrzebę tworzenia miejsc aktywności fizycznej i rekreacji. Jednakże, z uwagi na specyfikę naszego osiedla, proponowałbym rozważenie alternatywnych rozwiązań. Tereny zielone, ścieżki spacerowe i mała architektura wydają się być bardziej odpowiednie i zgodne z charakterem Zacisza. Jeżeli jednak istnieje konieczność zbudowania boiska, to poddałbym pod głębszej analizie lokalizację na końcu ulicy Chabrowej (za dotychczasową budką dewelopera). Jest to miejsce na skraju osiedla, co minimalizuje konieczność wjazdu osób z zewnątrz na jego teren, a także leży najdalej od ciągu zabudowań mieszkalnych ulic Chabrowej, Wielocha i Liliowej. Dojazd ulicami Świętego Rocha oraz Zbożową powinien ograniczyć niedogodności dla mieszkańców osiedlowych ulic. Wierzę, że nasze wspólne działania mogą przyczynić się do stworzenia harmonijnego i spokojnego środowiska, które będzie służyło wszystkim mieszkańcom.					
2.	29.01.2024	osoba fizyczna	działka nr 1159/1, obręb Komorniki	Po zapoznaniu się z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, chciałabym wyrazić swoją opinię na w/w temat. Osiedle Zacisze to w większości zabudowa jednorodzinna, która jest zamieszкана przez bardzo zróżnicowaną grupę wiekową. W związku z czym należy zadbać o wszystkich, a nie o jedną wybraną		X			Dopuszczenie lokalizacji boisk na terenie 3ZP umożliwi poszerzenie oferty sportowo-rekreacyjnej na terenie gminy Komorniki. Działka nr 1159/1, obręb Komorniki jest terenem niezagospodarowanym i stanowi własność gminy Komorniki, co sprawia, że powstanie nowego, ogólnodostępnego miejsca do gry w piłkę nie będzie powodować konieczności wykupu terenu.

				grupe. Moim zdaniem boisko typu orlik znajduje się niedaleko przy Szkole nr 2 w Komornikach i nie rozumiem idei tak bliskiego budowania kolejnego. W okolicy brakuje zaś nieco "spokojnej" formy aktywności. Mam tutaj na myśli siłownię na powietrzu, która jest przeznaczona w zasadzie dla każdej grupy wiekowej. Do tego mogłyby znaleźć stoły do gry w szachy/warcaby jak i stoły do ping-ponga oraz tzw. mała architektura z ławkami i nasadzeniami. Idealnym przykładem jest zagospodarowanie terenu między ulicami Heweliusza a Księżycową na poznańskim Grunwaldzie. Teren przy ulicy Benedykta Wielocha jest niezwykle urokliwy i uważam, że stawianie jakiegokolwiek boiska zniszczy jego walory estetyczne, z którego powodu wielu mieszkańców wybrało o miejsce. W linii pomiędzy ulicą Benedykta Wielocha. a polem mamy teren gdzie jest wiele ssaków i różnego rodzaju ptactwa. Zabierając im ten teren dojdzie do ich wędrówek w głąb Komornik co moim zdaniem będzie miało fatalną konsekwencje. Zaproponowana przeze mnie forma zagospodarowania byłaby bardziej spójna z koncepcją całej okolicy.					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Komorniki określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów, które w całości stanowią własność gminy, dlatego też plan nie generuje konieczności wykupów gruntów.

§ 2. W obrębie planu miejscowego wyznaczono identyczne tereny jak w obecnie obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Komorniki obejmującego działki nr ewid. gruntu 1159, 57/113 i część działki nr ewid. gruntu 59, zatwierdzona uchwałą Nr VIII/56/2011 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2011 r., Nr 206 poz. 3203). Na terenie 3ZP dopuszczono lokalizację obiektów związanych ze sportem i rekreacją, których realizacja będzie stanowiła zadanie własne gminy.

§ 3. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

§ 4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 7. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/.../2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 22 maja 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2024
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 22 maja 2024 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha, sporządzony na podstawie uchwały nr LXXI/610/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2023 r.

Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji na działce o nr ewid. 1159/1 obręb Komorniki boiska sportowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący, zapisy obowiązującego planu i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wskazanie możliwości lokalizacji boiska sportowego i wyznaczenia terenów zieleni urządzonej,

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym

w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

W projekcie planu następuje kontynuacja istniejącego przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji boisk, co będzie stwarzać możliwość rekreacji okolicznym mieszkańcom.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 716 który stanowi dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na występowanie dróg publicznych w granicach planu, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Komorniki obejmującego działki nr ewid. gruntu 1159, 57/113 i część działki nr ewid. gruntu 59, zatwierdzona uchwałą Nr VIII/56/2011 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2011 r., Nr 206 poz. 3203).

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki (uchwała Nr LXXXIV/744/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, uchwalone uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienione uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r. jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy. W związku z faktem, że procedowany projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, jego uchwalenie będzie zgodne z wynikami analizy, gdyż studium zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Z uwagi na własność gminy całego terenu, plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne oraz tereny zieleni urządzonej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 5 lipca 2023 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 21 lipca 2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha. W odpowiedzi pismami z dnia 28 lipca 2023 r. – PPIS oraz z 17 sierpnia 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 12 września 2023 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 20 września 2023 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 13 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 15 stycznia 2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Benedykta Wielocha, sporządzony na podstawie uchwały nr LXXI/610/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2023 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.