

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ____/.../2017
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia _____ 2017 r.

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Stawnej i Poznańskiej na podstawie uchwały Nr XIV/142/2015 Rady Gminy Komorniki z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Stawnej i Poznańskiej. Obszar planu jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Stawnej, Zakładowej i Jeziornej – Etap 2 uchwalonym uchwałą Nr XLIII/358/2013 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 listopada 2013 r., zgodnie z którym jest on przeznaczony zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz częściowo pod drogę dojazdową. Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z potrzebą zmiany przeznaczenia terenu na funkcję usługową wynikającą z rozwoju firmy zlokalizowanej na danym terenie. Doprecyzowania wymagały także nakazy i zakazy dotyczące wymaganej ilości miejsc parkingowych zabezpieczającej zapotrzebowanie na miejsca postojowe i parkingowe dla istniejącej i nowej zabudowy.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 t.j. ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Wykonane koncepcje przedstawiały sposoby zagospodarowania terenu, uwzględniające aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje przedstawiały warianty rozwiązań z uwzględnieniem zróżnicowanych wielkości działek oraz propozycji wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy oraz właścicieli działek objętych planem. Propozycje sytuowania nowej zabudowy poprzez uzupełnianie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i walory ekonomiczne tej przestrzeni. Tereny spójnej zabudowy minimalizują transportochłonność układu przestrzennego i ograniczają wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,25 ha i obejmuje teren trzech działek o nr ewid. 658/7, 658/8, 658/10. Obszar ten w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki przewidziany jest pod rozwój terenów osiedleńczych mieszanych.

Podstawowym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest nieuciążliwa zabudowa usługowa przez to rozumieć należy usługi biurowe, administracyjne, finansowe, projektowe, handel detaliczny w obiektach i lokalach usługowych o powierzchni do 50,0 m², z wykluczeniem sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym składowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych i innych. Teren usług stanowić będzie bufor pomiędzy negatywnym oddziaływaniem przebiegającej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 5, a wyznaczonymi w obowiązującym planie terenami zabudowy mieszkaniowej.

W oparciu o wcześniejsze doświadczenia, związane z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych, ustalono, że określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej umożliwia skuteczne kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem.

Na terenie objętym opracowaniem wyznaczono realizację usług (U) dla których dopuszczono parametr minimalnej powierzchni działek na poziomie 1000 m².

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o drogi zlokalizowane poza terenem opracowania planu.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wykluczenie możliwości realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczono również zastosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, w związku z tym nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności państwa – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego uwzględniono nakazując uzgadnianie lokalizacji projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. stanowiących przeszkody lotnicze.

W projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki oraz uchwała Nr LIV/476/2014 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 października 2014 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazują, że obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Stawnej, Zakładowej i Jeziornej – Etap 2 uchwalonym uchwałą Nr XLIII/358/2013 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 listopada 2013 r. jest aktualny. Zmieniające się uwarunkowania gospodarcze przyczyniły się jednak do konieczności weryfikacji w/w planu i wprowadzenia w nim częściowej zmiany, polegającej na zmianie funkcji z mieszkaniowej jednorodzinnej na usługową.

W celu ograniczenia niekorzystnych skutków niekontrolowanego rozwoju usług na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową oraz umożliwiając dalszy rozwój funkcjonującej na analizowanym terenie działalności gospodarczej, sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Stawnej i Poznańskiej. W/w plan na nowo reguluje parametry zabudowy uwzględniając skorygowaną funkcję rozwoju terenu (w tym maks. wysokość zabudowy, maks. powierzchnia zabudowy, min. i maks. intensywność zabudowy, min. powierzchnię nowo wydzielonej działki). Przewidziano także ustalenia dotyczące min. liczby miejsc parkingowych, tak aby w pełni zabezpieczyć zapotrzebowanie na miejsca postojowe i parkingowe.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Stawnej i Poznańskiej ulegnie zmianie przeznaczenie terenu. Przewiduje się, że wartość terenu powinna pozostać na zbliżonym poziomie. W przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, zaistnieje możliwość pobrania 30% opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dodatkowym dochodem dla gminy będą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od obiektów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Jednocześnie nie wystąpią koszty związane z budową infrastruktury technicznej, w tym drogowej. Jak również nie będzie konieczność wykupu gruntów.

Projekt planu uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 t.j. ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 t.j. ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie: od 20 marca 2017 r. do 19 kwietnia 2017 r.). W trakcie wyłożeń w dniu 12 kwietnia 2017 r., przeprowadzona zostanie publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Stawnej i Poznańskiej, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 t.j. ze zm.). Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały/nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.