

UCHWAŁA NR/.../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Wiry w rejonie ulicy Sportowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073¹), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994²) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Sportowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Sportowej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połąć jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1432.

budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu, wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonego linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony symbolem: **W**;
- 2) teren usług oświaty lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolami: **UO/US**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie oznaczonym symbolem UO/US – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Na terenie infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **W**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych służących do korzystania z zasobów wodnych, jak stacje uzdatniania wody,
 - b) dojeżdż i dojazdów niezbędnych do obsługi stacji uzdatniania wody,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiorników podziemnych i naziemnych na cele retencji wody,
 - e) zieleni;
- 2) dla budynków:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - pokrycie: blaszane, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, folie, membrany,
 - dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 3) dla pozostałych obiektów: wysokość nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu;
- 4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 1,0,
- b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej w ilości minimum 1 miejsca postojowego na 300 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych na terenach biologicznie czynnych,
 - c) miejsca postojowe wyznaczyć poza terenem ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej,
 - d) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenie usług oświaty lub usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO/US**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację inwestycji publicznych w zakresie edukacji publicznej oraz związanych z krzewieniem kultury fizycznej, w tym w szczególności plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej, przy czym przynajmniej połowa tej powierzchni powinna być przeznaczona na cele nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) maksymalna powierzchnia otwartych urządzeń rekreacyjno-sportowych: 30% powierzchni działki, w powierzchnię tę wliczona jest powierzchnia niezbędnych dojazdów;
- 5) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych;
- 7) nasadzenia obszaru dotychczasowych gruntów drzewami i krzewami różnych gatunków zgodnie z warunkami siedliskowymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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, ustala się zgodnie z przepisami:

- 1) ochronę terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 2) ochronę udokumentowanego złoża węgla brunatnego Mosina;
- 3) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 (GZWP nr 144) Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 4) ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 5) ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Wiryńki”.

§ 13. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich

użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się: przy sytuowaniu wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., zachować przepisy odrębne.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Sportowej;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 17. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 18. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 29 czerwca 2017 r. uchwały Nr XXXVIII/375/2017 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Sportowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,4 ha. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych, uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XIX/126/2004 z dnia 29 marca 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2004 r., poz. 2070), zgodnie z którym przeznaczeniem obszaru jest teren istniejącej pompowni wody pitnej oraz teren komunikacji - drogi dojazdowe.

Opracowanie nowego miejscowego planu było związane z koniecznością umożliwienia pełnego wykorzystania przedmiotowego terenu na cele budowlano-modernizacyjne. Konieczna była zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a także likwidacja planowanego przedłużenia istniejącej drogi dojazdowej.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: urządzenie i utrzymanie terenu usług oświaty lub sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem UO/US. Uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie wydatków gminy na cele oświatowe.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy, przy czym ustalona funkcja nie wiąże się z koniecznością zapewnienia publicznej komunikacji zbiorowej.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako:

- teren infrastruktury technicznej przeznaczonej na cele wodociągów, ujęcia wód podziemnych,
- teren osiedleńczy mieszany,
- teren usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych.

Na terenie infrastruktury technicznej znajduje się Stacja Uzdatniania Wody w Wirach, która posiada dwa ujęcia wód podziemnych, poziom czwartorzędowy.

Przeznaczenie teren osiedleńczy mieszany umożliwia lokalizowanie: budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiektów rzemieślniczych, drobnych hurtowni i inne nieuciążliwych obiektów działalności gospodarczej, dróg wewnętrznych i lokalnych.

Na terenie usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych m.in. można przeznaczać nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej na cele lokalizowania budynków. Dodatkowo na cele otwartych urządzeń rekreacyjno-sportowych można przeznaczyć do 30% powierzchni działki.

Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W oparciu o wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, odstąpiono od formułowania w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ochrona zabytków jest zapewniona oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwagi na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu: teren opracowania stanowi jedną działkę wraz z małą częścią większej działki. Teren działki nr ewid. 730/7 zagospodarowany jest na cele stacji uzdatniania wody i stanowi teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Jednocześnie ze względu na toczące się równolegle procedury sporządzenia planów miejscowych, po pierwszym etapie opiniowania i uzgadniania koniecznym stało się dopasowanie funkcji terenu oznaczonego w uchwalanym planie jako UO/US do funkcji planowanych w bezpośrednim sąsiedztwie. Zatem dokonano zmiany z funkcji: teren zieleni oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: ZP/US na teren usług oświaty lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolami: UO/US, z niewielką modyfikacją ustaleń dla tego terenu. Zmiana była podyktowana ważnym interesem gminy, gdyż ustalona ostatecznie funkcja pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu wokół ujęcia wody, z przejęciem przedmiotowego gruntu na mocy obowiązujących przepisów i jednoczesną realizacją zadań własnych gminy. Powtarzając etap opiniowania i uzgadniania, ponowne zawiadomienie wystosowano tylko do tych organów, których przedmiotem działania jest ochrona środowiska lub wprowadzone do projektu planu zmiany w zagospodarowaniu miały znaczenie punktu widzenia kompetencji tych organów. Następnie projekt planu skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji

na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 7 sierpnia 2018 r. do 6 września 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 20 sierpnia 2018 r., uwagi przyjmowano do 21 września 2018 r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Sportowej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Jednocześnie, w granicach obszaru objętego planem, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XIX/126/2004 z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2004 r., poz. 2070).