

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i 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. 1073 ze zm.), 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. 994 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i 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 dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i 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. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
- 6) 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;
- 7) 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 powierzchnię terenu, wyrażoną

procentowo w stosunku do powierzchni działki;

- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny usług oświaty lub usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1UO/US**, **2UO/US**;
- 2) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **ZP/WS**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie 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, w tym na terenach oznaczonym symbolami 1UO/US, 2UO/US – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji określonych w planie oraz inwestycji celu publicznego.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

- 1) zachowanie przepisów odrębnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu leżącego w granicach terenu dawnego zespołu folwarcznego w Wirach, wskazanego na rysunku planu;
- 2) dla obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, pokazanych na rysunku planu:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
 - b) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) wszelkie prace budowlane, w tym mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu; prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług oświaty lub usług sportu i rekreacji **1UO/US, 2UO/US** ustala się:

- 1) lokalizację inwestycji publicznych w zakresie edukacji publicznej oraz związanych z krzewieniem kultury fizycznej, w tym w szczególności:
 - a) budynków oświaty i ich zaplecza,
 - b) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - c) budynków zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego,
 - d) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - e) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) dojść i dojazdów, ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) miejsc postojowych,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - k) zieleni;
- 2) dla budynków innych niż gospodarczo-garażowe oraz dla hal sportowych:
 - a) wysokość:
 - na terenie 1UO/US: nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - na terenie 2UO/US: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach: o kącie nachylenia głównych połączeń dachu do 50°, pokrycie: adekwatne do kąta nachylenia, przy dachu o kącie nachylenia powyżej 20° kolor czerwony, brązowy, szary, grafitowy;
- 3) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - a) wysokość:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla obiektów z dachem płaskim i 9,0 m dla obiektów z dachem stromym,
 - b) dach: o kącie nachylenia głównych połączeń dachu do 50°, pokrycie: adekwatne do kąta nachylenia, przy dachu o kącie nachylenia powyżej 20° kolor czerwony, brązowy, szary, grafitowy;
- 4) dla przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych:
 - a) wysokość nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 5) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy, z możliwością prowadzenia robót budowlanych przy zachowaniu dotychczasowej geometrii dachów;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną:
 - na terenie 1UO/US: 1,2,
 - na terenie 2UO/US: 0,9,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1UO/US: maksymalnie 50%,
 - b) dla terenu 2UO/US: maksymalnie 30%;
- 8) na terenie 2UO/US maksymalną powierzchnię otwartych urządzeń rekreacyjno-sportowych: 30% powierzchni działki; w powierzchnię tę wlicza się powierzchnię niezbędnych dojazdów oraz miejsc postojowych;

- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenu 1UO/US: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 2UO/US: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym przynajmniej połowę tej powierzchni przeznaczyć na cele nasadzeń drzew i krzewów;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) na 500 m² powierzchni użytkowej usług: minimum 2 miejsca postojowe,
 - b) miejsca postojowe wyznaczyć w granicach działki budowlanej,
 - c) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 9.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych **ZP/WS**, ustala się:

- 1) lokalizację zbiornika przeciwpowodziowego;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych;
- 5) nakaz uzgodnienia z Dyrektorem Wielkopolskiego Parku Narodowego realizacji zbiornika przeciwpowodziowego, o którym mowa w pkt 1.

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

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem lotniczym, zgodnie

- z przepisami odrębnymi;
- 2) w związku z oddziaływaniem lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz sąsiadującą linią kolejową nr 357 relacji Poznań – Wolsztyn, przy sytuowaniu i realizacji zabudowy nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń;
 - 3) konieczność zachowania przepisów odrębnych przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Zespołowej leżącej poza granicami planu oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej, **KDD**;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 17. 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,
 - zakaz odprowadzania wód opadowych i innych nieczystości na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - 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 niskoemisyjnych 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 niż 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.

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

§ 19. 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 9 lutego 2018 r. uchwały Nr XLVII/465/2018 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Sportowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 9,9 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 ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny usług sportu dla potrzeb szkolnictwa, tereny zieleni i usług sportu dla potrzeb szkolnictwa, teren cieków i zbiorników wodnych oraz tereny komunikacji: drogi dojazdowe.

Opracowanie obecnego miejscowego planu było związane z koniecznością wyznaczenia nowego terenu dla realizacji edukacji publicznej oraz kultury i kultury fizycznej, w tym możliwości budowy nowych obiektów oświatowych i infrastruktury towarzyszącej. Jednocześnie ze względu na konieczność zastosowania nazewnictwa zgodnego z rozporządzeniem 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), wyżej wspomniane funkcje ujęto stosując nazewnictwo: usługi oświaty lub usługi sportu i rekreacji.

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.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców Wir. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28) Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany oraz z niektórymi organami ponowiono uzgodnienia. Następnie skierowano projekt planu 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 16 sierpnia 2018 r.

do 14 września 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 20 sierpnia 2018 r., uwagi przyjmowano do 1 października 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.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako teren osiedleńczy mieszany, teren usług turystyki, sportu, rekreacji, parków krajobrazowych i innych usług społecznych oraz tereny zbiorników wodnych projektowanych. 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. Natomiast dla terenów usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych zapisano możliwość sytuowania budynków związanych z różnymi formami sportu, wypoczynku i rekreacji, boisk i innych urządzeń sportowych z wyjątkiem urządzeń dla sportów motorowych, moteli i hoteli, obiektów gastronomii oraz obiektów towarzyszące wymienionym usługom turystyki i sportu, obiektów związanych z usługami kultury, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, parków komunalnych, urządzeń technicznych wyłącznie dla potrzeb danej usługi oraz sieci infrastruktury technicznej. W związku ze znacznym obciążeniem hydraulicznym rzeki Wirynki, które wynika ze wzrostu terenów zabudowanych, nieodzowną staje się budowa zbiorników retencyjnych na ww. rzece. Budowa tych zbiorników ma duże znaczenie ze względu na fakt, iż na terenie gminy nie ma możliwości rozbudowy urządzeń melioracyjnych.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: nieznaczące poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD oraz uzbrojenie i urządzenie terenu dla ustalonych funkcji. 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. 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, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ochrona zabytków jest zapewniona w 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.

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.

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 ulic: Zespołowej i 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.