

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Nowej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Nowej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo 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 nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu z drogą, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 6) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni wiat – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, miedzi, szarości lub grafitu;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) jasne odcienie żółtego,
 - c) naturalne kolory materiału ceramicznego,
 - d) naturalne kolory kamienia,
 - e) naturalne kolory drewna;
- 5) dopuszczenia lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m².

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

- 1) gromadzenie odpadów i gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - c) stolarni,
 - d) hurtowni,
 - e) wolnostojących magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 100 m², z wyłączeniem magazynów wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii i materiałów budowlanych,
 - g) usług transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - i) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, w tym wulkanizacji,
 - j) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
 - k) myjni samochodowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się z zastrzeżeniem § 13:

- 1) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni do 1,5 m², lokalizowanych na ogrodzeniu, na elewacji budynku lub na wolnostojącej tablicy o wysokości do 2,5 m, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam, z wyłączeniem szyldów o których mowa w pkt 1
 - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów typu bankomat, paczkomat,
 - c) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - d) ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych,
 - e) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m.

§ 7. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług wyłącznie w parterze budynku,
 - b) wiat,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,
 - d) kondygnacji podziemnych, w tym parkingów podziemnych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno - usługowego – strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dla części parterowej budynku, obejmującej nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy, dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego – płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno - usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m,
 - b) wiat, budynku gospodarczo-garażowego, obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m;
- 5) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 25%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m²,
 - c) wiat nie większą niż 80 m²,
 - d) sprzedaży do 250 m²;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 11 pkt 2.

§ 8. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty opracowaniem położony jest:

- 1) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, dla którego ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów

ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”.

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

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°.

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

- 1) uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.;
- 2) realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu **MN/U** z przyległej drogi publicznej – drogi gminnej nr 326038P - ulicy Nowej, zlokalizowanej poza planem;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla roweru na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) lokalizację miejsc parkingowych na powierzchni terenu, garażu lub w parkingu podziemnym w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
 - e) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach wykazywanych jako powierzchnie biologicznie czynne.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, w tym:
 - a) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
 - b) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - wysokość nie większą niż 4 m,
 - dachy płaskie,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy w Komornikach uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2020 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 2020 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Nowej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią działki nr 163/7 i 163/4 położone przy ulicy Nowej we wsi Wiry, o łącznej powierzchni 0,15 ha, w granicach określonych na rysunku planu. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny osiedleńcze mieszane.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Nowej realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje parametry zabudowy zapisane w planach sąsiednich. Tereny usługowe uzupełniają funkcję mieszkaniową osiedla i zapewniają podstawową obsługę mieszkańców. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla mieszkaniowego z towarzyszącymi usługami oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Nr XVI/187/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic Poznańskiej, Podgórnej i Nowej. Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację zapisów ww. uchwały. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oraz parametry zabudowy biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę oraz zapisy planów obowiązujących w sąsiedztwie.

Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana zapisów planu, w tym przeznaczenia terenu umożliwiającą właścicielowi terenu lokalizację zabudowy usługowo-handlowej w parterach budynków. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia wystąpił właściciel działek. W ostatnich latach tereny sąsiednie we wsi Wiry są sukcesywnie zabudowywane zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Stąd gmina uznała za zasadne

wyznaczenie terenów usługowych do obsługi podstawowych potrzeb mieszkańców. Zagospodarowanie przestrzeni podlega, bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzania tych zmian.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W planie nie ustalono wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) ze względu na brak obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej ani wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania przestrzeni publicznych w granicach planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). W obszarze opracowania planu nie wyznaczono przestrzeni publicznych. Obszar opracowania stanowią grunty prywatne, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w przyległej do planu drodze publicznej ul. Nowej.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.komorniki.pl. Do opracowania planu przystąpiono na wniosek właściciela gruntu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkaniowymi albo mieszkaniowo-usługowymi, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja

samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linia autobusowa nr 701, której trasa przebiega w ulicy Komornickiej/Łęczyckiej, a najbliższy przystanek (Wiry/kościół) zlokalizowany jest w odległości ok. 1 km od granicy opracowania planu. W odległości ok. 1500 m od granicy planu znajduje się dworzec Wiry na linii kolejowej Poznańskiej Kolei Metropolitalnej nr 3 Poznań Główny - Grodzisk Wielkopolski. Połączenie to znacznie usprawnia komunikację z Poznaniem, zapewniając pociągi w godzinach szczytu co 30 minut, co umożliwi szybki i wygodny dojazd do pracy i szkoły. Położenie inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Zakłada się, że usługi zlokalizowane w obszarze planu będą zaspokajały podstawowe potrzeby mieszkańców osiedla mieszkaniowego, zatem mieszkańcy mogą dochodzić do obszaru planu pieszo lub dojeżdżać rowerem. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Okoliczne ulice: Nowa, Poznańska i Podgórna są drogami o małym natężeniu ruchu, przyjazne komunikacji rowerowej.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Planowana zabudowa jest kontynuacją zabudowy w istniejącym osiedlu mieszkaniowym.

Uchwała Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki wskazuje obowiązujący na obszarze objętym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic Poznańskiej, Podgórznej i Nowej (uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XVI/187/2016 z dnia 4 lutego 2016 r.) jako aktualny.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane obliczenia wykazały nieznaczny wpływ na finanse publiczne, wobec niewielkich zmian wprowadzanych w projekcie planu w stosunku do obowiązującego na terenie planu miejscowego oraz niewielki obszar objęty planem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Komorniki w dniu 23 stycznia 2020 roku podjęła Uchwałę Nr XIX/171/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Nowej.

Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 11.02.2020 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 11 lutego 2020 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

- 3) pismem z dnia 11 lutego 2020 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 1 czerwca 2020 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 31 sierpnia 2020 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 10 sierpnia 2020 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 21 sierpnia 2020 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu;
- 10) w dniach od 29 lipca 2020 r. do 7 września 2020 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 11) w dniach od 16 października 2020 r. do 16 listopada 2020 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 12) w dniu 26 października 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) zbierał uwagi do projektu do dnia 1 grudnia 2020 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona;
- 14) w dniach od r. do r. po raz drugi wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 15) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 16) zbierał uwagi do projektu do dnia r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi..

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.