

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 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 2022 r., poz. 559 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej, 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., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

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

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej”;
- 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 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć mikroinstalację w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
  - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną

- przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
    - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
    - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
  - 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
  - 7) usługach społecznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak:
    - a) potrzeby administracji publicznej,
    - b) bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa,
    - c) wymiaru sprawiedliwości,
    - d) kultury,
    - e) oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania,
    - f) opieki społecznej lub socjalnej,
    - g) opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali,
    - h) obsługi bankowej,
    - i) usług pocztowych lub telekomunikacyjnych,
    - j) turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym zakwaterowania zbiorowego turystycznego, rekreacyjnego i hotelowego z wyłączeniem:
      - obiektów koszarowych,
      - zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
  - 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu;
  - 9) strefie zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością osiagającą wysokość co najmniej 5 m, z możliwością sytuowania podziemnej infrastruktury technicznej.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren usług społecznych, oznaczony symbolem: **Us**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęsł betonowych,

- z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas jej realizacji,
  - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - d) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) dopuszczenie sytuowania:
- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>,
  - b) szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
- a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, brązu,
  - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 6) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania funkcji lub zmiany sposobu użytkowania, lub prowadzenia robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) nakaz gromadzenia i gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie Us:
  - a) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) jak dla domów opieki społecznej, w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) nakaz wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług społecznych Us ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów usług społecznych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk, placów zabaw, skateparków, lodowisk, torów saneczkowych,
  - b) altan rekreacyjnych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń dla strefy zieleni wysokiej,
  - f) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 15 m,
  - g) stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- 3) dla budynków i obiektów wymienionych w pkt 1:
  - a) wysokość: nie więcej niż 14,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, przy czym

- przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: nie więcej niż 15,0 m,
- b) dach:
- o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 0<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: dowolny;
- 4) dla altan rekreacyjnych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
- a) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dach: dowolny;
- 5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 1,2,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie strefy zieleni wysokiej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 8) stanowiska postojowe zgodnie z § 14.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu urządzeń elektroenergetycznych **E**, ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,50,
  - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 9.** W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**, ustala się:

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

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) stanowisk postojowych,
  - d) dróg rowerowych,

- e) drogowych obiektów inżynierskich,
- f) obiektów małej architektury,
- g) tablic informacyjnych,
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) zieleni.

**§ 11.** 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 ochronę:

- 1) udokumentowanego złoża węgla brunatnego Mosina;
- 2) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 3) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenu usług społecznych Us:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 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 działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

**§ 14.** W zakresie zasad komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy: Szreniawskiej lub Nadrzeczej;
- 2) realizację stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
  - a) minimum 3 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
  - b) minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
  - c) dla usług opieki zdrowotnej i opieki społecznej – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) dla usług biurowych – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
  - e) dla usług innych niż wymienione wyżej – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - f) sumarycznej ilości stanowisk postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,

- g) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji stanowisk na terenach, o których mowa w § 7 pkt 7;
- 4) stanowiska postojowe w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

**§ 15.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
  - 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;
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z biogazu,
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - a) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
    - z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa gazowe, ciekłe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z biogazu,
    - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
  - f) 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;
- 4) przy zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.

**§ 16.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 3 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 2022 r., poz. 503 ze zm.).

**§ 17.** Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25 marca 2021 r. uchwały Nr XXXV/322/2021 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzeczej i Szreniawskiej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 3,5 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szreniawskiej i Nadrzeczej uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki XLVII/455/2018 z dnia 8 lutego 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lutego 2018 r., poz. 1472). Obszar ten przeznaczony jest pod teren usług oświaty (UO), teren drogi publicznej lokalnej (KDL), teren drogi publicznej dojazdowej (KDD), teren urządzeń elektroenergetycznych (E).

Do sporządzenia planu przystępuje się w celu umożliwienia na tym terenie lokalizacji szeroko pojętych usług społecznych.

W 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. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., analizowany teren przewidziany jest pod teren osiedleńczy mieszany (O). Przeznaczenie to umożliwi lokalizację budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, obiektów rzemieślniczych, drobnych hurtowni i inne nieuciążliwych obiektów działalności gospodarczej, dróg wewnętrznych i lokalnych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 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 2022 r., poz. 1029 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. 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. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona była do zmiany przeznaczenia obszaru umożliwiającej lokalizowanie obiektów usług społecznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów usługowych, zdefiniowanych jak w niniejszej uchwale.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku

zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i 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 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, miało miejsce w terminie od 6 października 2022 r. do 4 listopada 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 10 października 2022 r. o godz. 16:00, uwagi przyjmowano do 18 listopada 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Ze względu na interpretację znowelizowanego przepisu art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącego lokalizacji odnawialnych źródeł energii, nastąpiła konieczność zmodyfikowania ustaleń planu do obowiązującego stanu prawnego w gminie Komorniki. Wprowadzone zmiany skutkowały koniecznością ponowienia wyłożenia do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 23 lutego 2023 r. do 23 marca 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono w dniu 6 marca 2023 r. o godz. 16:00, uwagi przyjmowano do dnia 6 kwietnia 2023 r. W ustawowym terminie .....

Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty. 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.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: utrzymanie terenu usług społecznych oraz utrzymanie i utrzymanie dróg publicznych, KDL i KDD będących własnością gminną. Wydatki przewidziane zostały wcześniej, w obowiązującym dotychczas planie. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci 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 w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i 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. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, wyznaczając minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, 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 (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1062 ze zm.). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów



i wskaźników zabudowy. Na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków, iż na terenie objętym ww. planem nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż terenów dróg.

Ze względu na wielkość obszaru objętego planem oraz brak zróżnicowania funkcji odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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 LVIII/575/2018 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. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za aktualny. W związku z nowymi potrzebami gminy konieczne stało się zaktualizowanie zapisów dotyczących możliwości lokalizowania obiektów usług społecznych.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie 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.

W związku z zakończoną procedurą przewidzianą ww. przepisami prawa dla projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.