

Projekt

z dnia 16 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 26 stycznia 2026 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt.
Antoniego Szyftera**

Na podstawie 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera, 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. i Uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, 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: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera”;
- 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 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki będące zapleczem dla ustalonego przeznaczenia;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

- 1) teren usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 1UE-US;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.

§ 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym naziemnych budowli ochronnych o wysokości nie większej niż 6,0 m.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji określonych w planie oraz inwestycji celu publicznego,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

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

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) obszaru dawnego założenia folwarcznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) spichlerza wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, datowanego 4 ćw. XIX w.,
 - c) kuźni wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, datowanej 4 ćw. XIX w.,
 - d) strefy stanowiska archeologicznego AZP 54-27/151;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1:
 - a) nakaz zachowania brył historycznych budynków i kształt dachów,
 - b) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu i wystroju elewacji,

- d) nakaz zachowania historycznej formy stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - f) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe;
- 3) nakaz uzgodnienia inwestycji prowadzonych na terenie dawnego zespołu folwarcznego oraz przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu, prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie przepisów odrębnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu leżącego w granicach obszaru dawnego zespołu folwarcznego w Wirach, pokazanych na rysunku planu.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług edukacji lub sportu i rekreacji 1UE-US ustala się:

- 1) lokalizację inwestycji w zakresie edukacji oraz sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie:
 - a) usług turystyki,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług nauki,
 - d) usług kultury i rozrywki,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - f) obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych;
- 3) wysokość:
 - a) budynków nie większa niż 15,0 m z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków pomocniczych, wiat nie większa niż 9,0 m,
 - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - d) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów,
 - e) budowli ochronnych nie większa niż 6,0 m,
 - f) całkowitą elektrowni wiatrowej niższą niż 30 m;

- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) dach: dowolny;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,0,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-9, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 9. 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) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 3) udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” WB 768;
- 4) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Wiryńki”, leżącego poza granicami planu.

§ 10. 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:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5 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.

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

- 1) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie:
 - a) w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - b) w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31.12.2007 r. dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny;
- 5) konieczność zachowania przepisów odrębnych przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc 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) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie

jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 5) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko postojowe;
- 7) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie terenu drogi dojazdowej 1KDD ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 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,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie instalacji wykorzystujących energię wiatru dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii z zastosowaniem turbin z pionową osią obrotu, z zastrzeżeniem tiretu trzeciego,
 - wymogu pionowej osi obrotu nie stosuje się do instalacji stanowiących element urządzeń oświetlenia terenu;
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
- z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie instalacji wykorzystujących energię wiatru dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii z zastosowaniem turbin z pionową osią obrotu,
- zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

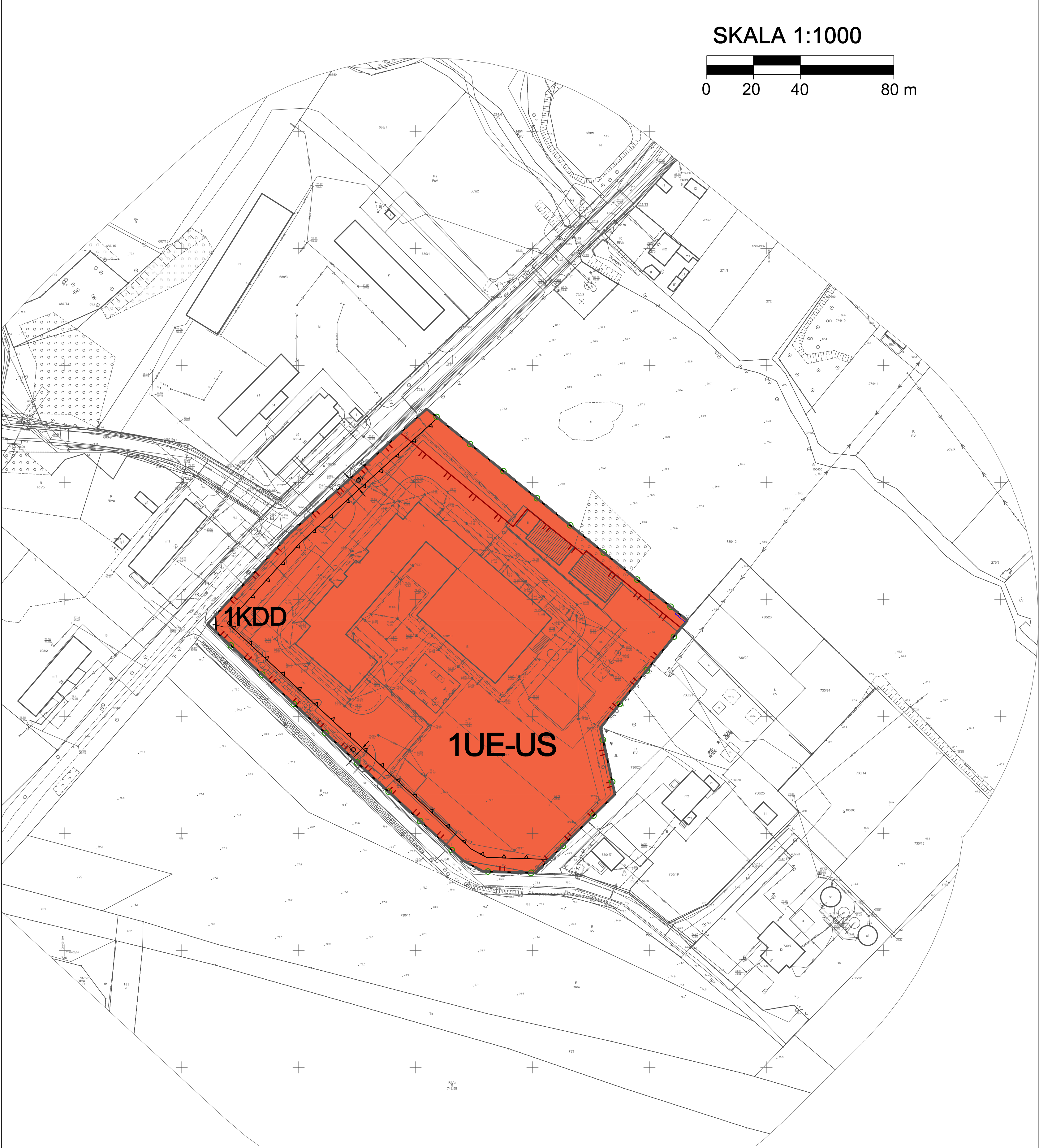
§ 15. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

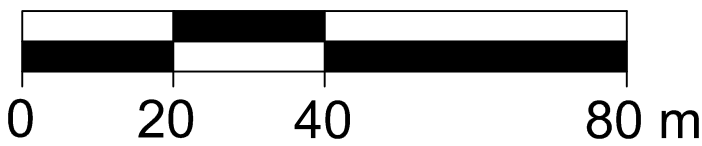
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI WIRY W REJONIE ULIC: ZESPOŁOWEJ I KPT. ANTONIEGO SZYFTERA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
RADY GMINY KOMORNIKI
Z DNIA R.



SKALA 1:1000



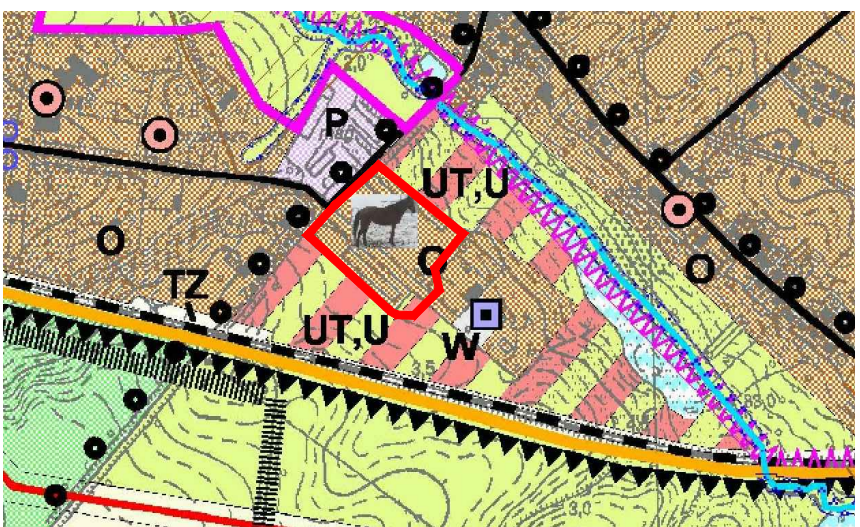
OZNACZENIA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN USŁUG EDUKACJI LUB SPORTU I REKREACJI
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	OBSZAR DAWNEGO ZAŁOŻENIA FOLWARCZNEGO WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	SPICHLERZ WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	KUŹNIA WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 54-27/151
	WYMIARY
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA RZeki WIRYNKI" LEŻĄCEGO POZA GRANICAMI PLANU

OBSZAR OBJĘTY PLANEM LEŻY W GRANICACH:

- OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
- STREFY OGRANICZONEGO ZAINWESTOWANIA OD RADARU METEOROLOGICZNEGO
W WYSOGOTOWIE
- III STREFY OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA, UTWORZONEGO
ROZPORZĄDZENIEM WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO
NR 40/07 Z DNIA 31.12.2007R. DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ - KRZESINY

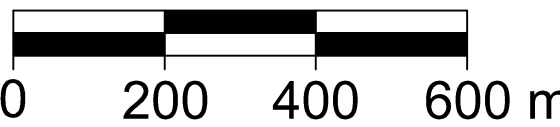
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMORNIKI



GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA:

	TERENY OSIEDLEŃCZE MIESZANE
	TERENY USŁUG TURYSTYKI, SPORTU, REKREACJI, PARKÓW KOMUNALNYCH I INNYCH USŁUG SPOŁECZNYCH
	TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ O PROFILU OGÓLNYM: PRODUKCYJNYM, USŁUGOWYM I MAGAZYNOWO-SKŁADOWYM I O ZABUDOWIE: INTENSYWNEJ/EKSTENSYWNEJ
	TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
	TERENY ZBIORNIKÓW WODNYCH: ISTNIEJĄCYCH/PROJEKTOWANYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OGÓLNE ORAZ PRZEZNACZONE NA CELE:
	W - WODOCIĄGÓW,
	GRANICE WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
	GRANICE OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY RZeki WIRYNKI
	CIEK NATURALNY, RÓW O WIĘKSZYM ZNACZENIU
	OBSZAR LOKALIZACJI OBIEKTÓW UŻYTECZ O ZNACZENIU LOKALNYM
	UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	STANICA KONNA



OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "MOSINA" WB 768

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989 R. PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE
(DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1151 ZE ZM.): MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO.
LICENCJA NR GKG.GZW.4062.17.2025_3021_CLP
7 DNIA 29.01.2025 R. LUKASZ WSPÓŁRZĘDNYCH PLASKICH PROSTOKĄTNYCH PL 2000 STREFA 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr/...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 stycznia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 18 listopada 2025 r. do 17 grudnia 2025 r., które obejmowały:

- 1) zbieranie uwag w terminie od 18 listopada 2025 r. do 17 grudnia 2025 r.
- 2) spotkanie otwarte w dniu 28 listopada 2025 r. o godz. 15:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online).
- 3) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 5 grudnia 2025 r. w godz. 16:00-17:00 w Domu Kultury w Wirach, ul. Łęczycka 101, 62-051 Wiry.

W ustawowym terminie przyjmowania nie złożono uwag. W związku z powyższym Rada Gminy Komorniki postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr/...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 stycznia 2026 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Infrastruktura techniczna jest dostępna na tym obszarze, stąd nie ma konieczności budowania dodatkowych sieci infrastrukturalnych i z tego tytułu uchwalenie planu nie skutkuje zwiększeniem obciążeń dla budżetu gminy. Ustalony planem przeznaczenie może być realizowane z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/.../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 26 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 26 stycznia 2026 r..

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 12 grudnia 2024 r. uchwały Nr XIII/129/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 2,2 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązują

1.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Sportowej - uchwała Nr LVIII/573/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 22 października 2018r. poz. 8097), zgodnie z którym ustalone jest przeznaczenie: teren usług oświaty lub usług sportu i rekreacji 1UO/US oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.

2.miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych – uchwała Nr XVII/117/2004 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 marca 2004 r. (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego z 05 lipca 2004, numer: 103, pozycja: 2070), zgodnie z którym ustalone jest przeznaczenie: teren drogi lokalnej - KL.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie realizacji obok usług edukacji, sportu i rekreacji również usług kulturalno-edukacyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (dalej Studium) - uchwała Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmieniona 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. uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r., przewiduje na obszarze objętym planem: tereny osiedleńcze mieszane oraz na niewielkim fragmencie tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych UT,U.

Na terenach osiedleńczych mieszanych *„można sytuować budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiekty*

rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne;

2) w ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki:

a) na terenie Komornik (...) – jedno- i wielorodzinne,

b) (...)

3) rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu.”

Na terenach usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych UT,U.

2) budynki nie mogą być wyższe niż 12 m;

3) na cele lokalizowania budynków można przeznaczać nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej; dodatkowo na cele otwartych urządzeń rekreacyjno-sportowych można przeznaczyć do 30% powierzchni działki; w powierzchnię tę wliczona jest powierzchnia niezbędnych dróg i dojazdów oraz miejsc postojowych;

4) na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczać nie mniej niż 30% działki budowlanej, przy czym przynajmniej połowa tej powierzchni powinna być przeznaczona na cele nasadzeń drzew i krzewów;

5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie dostosowanej do powierzchni użytkowej obiektów usługowych i użytkowników usług,

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 18 listopada 2025 r. do 17 grudnia 2025 r. i obejmowały zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta.

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, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. 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.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie internetowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko.

Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W planie uwzględniono:

- 1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2)potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3)walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
- 5)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6)wymagania ochrony zdrowia oraz 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240),
- 7)walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8)prawo własności,

- 9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10)potrzeby interesu publicznego,
- 11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu. Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W „Ocenie 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 LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Sportowej - uchwałą Nr LVIII/573/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. został uznany za aktualny. Opracowanie planu jest realizacją wniosków sformułowanych w uchwale z dnia 18 marca 2024 r.: *”istotne jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, mających na celu zaspokajanie potrzeb gminy i jej społeczności oraz dostosowujących dokumenty planistyczne do obowiązujących przepisów. W przyszłych opracowaniach planistycznych należy kontynuować przyjętą politykę przestrzenną gminy. Dbać o ograniczenie intensywności zagospodarowania z zachowaniem zasady*

zrównoważonego rozwoju, porządkować politykę przestrzenną gminy oraz poprawiać jej konkurencyjność i atrakcyjność."

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem. Infrastruktura techniczna jest dostępna na tym obszarze, stąd nie ma konieczności budowania dodatkowych sieci infrastrukturalnych i z tego tytułu uchwalenie planu nie skutkuje zwiększeniem obciążeń dla budżetu gminy.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.